

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ZAPATOCA 2000 - 2009
COMPONENTE URBANO**

1.0 ETAPA DE FORMULACIÓN

**“UN PLAN ES ACERTADO CUANDO PERMITE UNA COLABORACIÓN
FECUNDA PROCURANDO EL MÁXIMO DE LIBERTAD INDIVIDUAL”¹.**

En la formulación, adecuación y ajuste de los Esquemas de Ordenamiento Territorial se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana para proponer los siguientes objetivos y principios dentro de las prioridades que el territorio, sus habitantes y los técnicos establezcan:

a.- El esquema de ordenamiento territorial tiene por objetivos y principios generales el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, cultural, histórico y arquitectónico localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

¹ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

b.- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

c.- Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

d.- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política².

e.- El Ordenamiento territorial se fundamenta en los siguientes principios: la función social y ecológica de la sociedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, y la distribución de cargas y beneficios.

² Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Congreso de Colombia.

2.0 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

La síntesis del diagnóstico constituye el proceso de identificación de los principales conflictos y potencialidades de la cabecera municipal, vistos desde una perspectiva integral y no sectorial, desde este análisis de la situación actual del municipio en cada uno de sus componentes se identifican las problemáticas.

Básicamente la problemática de la cabecera urbana de Zapatoca radica en los siguientes puntos, de los cuales resultarían otros de tipo secundario, sobre los cuales se permitirían establecer mejores condiciones para permitir el desarrollo de la visión de futuro:

a.- Conflicto con los sistemas estructurantes en cuanto al desarrollo de la accesibilidad vial Zapatoca – Bucaramanga y el particular sistema de acceso, definición y control de tráfico pesados y livianos dentro y fuera de la cabecera urbana, lo que impide un constante flujo de población flotante y turistas y ofrece condiciones inadecuadas para el desarrollo de las actividades productivas.

b.- Restricción del desarrollo urbano del barrio las Flores y de un alto porcentaje del territorio de la cabecera por el estado actual del sistema de alcantarillado, que impide la consolidación de la estructura urbana, su funcionalidad y el sometimiento de población a riesgo por estar ubicada en una zona de amenaza por inundaciones, sector que se manejará mediante el establecimiento de un “Plan Parcial” en el determinado “Suelo de Expansión” lo que indica que se

racionalizará la urbanización en la consolidación del determinado “Suelo Urbano” como prioridad.

c.- Contaminación y abandono de los recursos naturales principalmente hídricos, espeleológicos y de paisaje que son los que sustentan la posibilidad del desarrollo de la actividad turística lo que impide brindar garantías adecuadas para la proyección de esta actividad en un futuro.

d.- Inadecuada ubicación de equipamientos de alto impacto que atentan contra la compatibilidad de usos permitida dentro de las estructuras urbanas, en detrimento de la funcionalidad, de la calidad espacial y de vida de sus habitantes.

e.- Imposibilidad de una continuidad en el sistema educativo que permita generar una preparación a nivel superior, para asumir las labores propias de la vocación del municipio, lo que impide retener los habitantes en su propio territorio y generar procesos productivos planeados al interior de este.

f.- Carencia de oportunidades de trabajo por la ausencia de una visión comercial que enfoque las potencialidades del municipio en el desarrollo de actividades altamente competitivas en el campo productivo, problema que se agrava con la ausencia de personal capacitado, distanciamiento producido por la estructura vial y enfoque del mercado.

2.1 CONTEXTO FÍSICO

2.1.1 LOCALIZACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

“Periferia, límite, superficies verdes, respeto de las condiciones naturales proporcional al crecimiento de la ciudad; sol, aire, espacio, vegetación, elementos indispensables para los seres vivos y materias primas del urbanismo, luz , aire, visuales, espacio, vivienda cómoda, condiciones de vida sana y ordenada, calidad de bienestar”³.

Síntesis de diagnóstico:

a.- La cabecera municipal de Zapatoca presenta excelentes condiciones de clima, con una temperatura de 20 grados gracias a estar ubicado a 1737 msnm.

b.- Presenta una estructura urbana en buenas condiciones de implantación que ha respetado la topografía, la geomorfología evitando que un alto porcentaje de la población se ubique en zonas de alta amenaza natural y riesgo.

c.- Se concentra en la cabecera municipal un 59.3% del total de la población del municipio sobre una superficie equivalente al 0.33% del total de la superficie del municipio.

d.- El recurso hídrico conformado por la quebrada Uchuval que presenta alto grado de contaminación por la descarga de desechos del municipio, y la

³ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

quebrada Zapatoca que forma un pozo empleado por la población para la recreación e interés turístico.

e.- El recurso espeleológico reconocido a nivel departamental por el interés turístico conformado por la cueva del Nitro y la cueva de la Alsacia presenta un estado de abandono.

f.- Posee excelentes condiciones de paisaje desde el Campo Santo se obtiene una panorámica de la cabecera y el cañón de la quebrada Zapatoca y sobre la Cuchilla de San Pablo donde se destacan El Pico de la Vieja y el Alto del Vallado.

g.- Se establecen dos áreas de amenaza natural y riesgo, la zona del barrio San Vicentico por los terrenos inestables y la zona del barrio las flores por insuficiencia en la capacidad del alcantarillado y susceptible a problemas de inundación.

h.- El recurso fauna y flora dentro de la cabecera municipal no encuentra unas condiciones de transversalidad adecuadas y se encuentra concentrado en el parque principal y en la periferia.

i.- El recurso aire ofrece excelentes condiciones para la población ya que el parque automotor existente es mínimo y no impacta en su calidad.

Problemática planteada:

a.- Zonas de amenaza natural y alto riesgo por problemas de inestabilidad de taludes y por deficiencia en la capacidad de evacuación de aguas lluvias del sistema de alcantarillado.

b.- Alto deterioro del recurso hídrico por la deforestación y la contaminación de las fuentes de agua que bordean la cabecera municipal.

c.- Carencia de ejes verdes transversales dentro de la cabecera que permitan establecer corredores adecuados para la supervivencia de la fauna y la implementación de la flora.

d.- Deterioro del recurso espeleológico por falta de mantenimiento y cuidados en su interior y exterior.

Estrategias territoriales:

a.- Atender a la población sometida a zonas de amenaza natural y riesgo, en el barrio las Flores y el barrio San Vicentico.

b.- Disminuir los niveles de contaminación por descarga de desechos líquidos a las fuentes hídricas principalmente la de la quebrada Uchuval y preservar su recurso flora.

c.- Aumentar la relación de zonas verdes por habitante y las condiciones de paisaje, implementando zonas de protección ambiental, ejes transversales dentro de la cabecera, para la recreación y el descanso y la conservación del recurso fauna y flora.

d.- Proteger el recurso espeleológico y establecer una normativa para su uso, conservación y empleo en la actividad turística, procurando la creación de una señalización que indique cuidados, nombres de lugares y ayude a promover la actividad turística dentro del concepto de sostenibilidad.

Programas y proyectos:

a.- Diseño y construcción del alcantarillado del sector del barrio las Flóres y estabilización de taludes y arborización del sector periférico del barrio San Vicentico.

b.- Diseño y construcción de la planta de tratamientos de aguas residuales para la cabecera urbana.

c.- Creación de las zonas de protección ambiental y definición de los ejes verdes transversales.

d.- Programa de recuperación y normatización del recurso espeológico y sus áreas aledañas.

2.1.2 PROCESO DE FORMACIÓN URBANA

“El primer factor de longevidad de un pueblo es el siguiente: que tenga exactamente la edad de su época”. Una civilización, por vivaz y fecunda que sea, no puede aceptar ser sobre valorada ni subestimada, ni siquiera en aspectos secundarios, por civilizaciones más jóvenes”⁴.

⁴ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Es por eso que la ciudad surge como una concentrada muestra de los procesos que se han venido dando y se dan en su territorio y en su interacción con otros territorios vecinos, ella alberga evidencias de cada uno de los procesos históricos como las páginas de un libro, materializándolos, convirtiéndolos en rasgos de la relación sociedad – territorio, estamos pues llamados a escribir dentro de la ciudad una u otras páginas más de esta, con la responsabilidad de plasmar unos conceptos de calidad por lo menos mejores que los que encontramos actualmente, que puedan ser identificados y valorados por nuestros hijos como acciones que den ejemplo y no por el contrario se conviertan en vergüenza para la ciudad.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Presenta una conformación urbana de tipo mononuclear donde se concentran las actividades importantes de la población.

b.- El desarrollo se da a través de una estructura de Damero Español que por medio de calles y carreras genera el espacio para el uso privado y se ha dado una tendencia de crecimiento en sentido sur.

c.- La distribución de usos del suelo y la dinámica urbana han impactado sobre la vivienda que es la que cambia de uso y absorbe el comercio reformando la estructura física y restando calidad espacial a esta.

d.- Las relaciones urbano rurales se dan a través de las categorizaciones de los usos del suelo, urbano, suburbano, rural bien definidos y por medio de los sistemas articuladores viales Zapatoca – Bucaramanga, Zapatoca – Socorro y Zapatoca – San Vicente en condiciones de accesibilidad inadecuadas.

e.- Predominio de una estructura urbana de geometría regular que permite una apropiación racional del suelo sin irrespetar la topología del territorio.

Problemática planteada:

a.- Alto impacto de actividades comerciales y de equipamiento urbano que afecta principalmente las relaciones de las actividades vivienda – trabajo, afectando la calidad espacial interior de las construcciones originalmente destinadas a la vivienda.

Estrategias territoriales:

a.- Disminuir la afectación que las estructuras de alto impacto originan sobre la estructura urbana de la cabecera como lo son el matadero municipal, la recepción del transporte intermunicipal y algunas actividades de acopio cercanas a la plaza de mercado.

b.- Recuperar la calidad del espacio público en los sectores afectados por las estructuras de alto impacto dentro de la cabecera.

Programas y proyectos:

a.- Reubicación de estructuras de alto impacto como el matadero municipal, el sitio destinado para la actual recepción del transporte interurbano, algunas actividades de acopio cercanas a la plaza de mercado en un área destinada al desarrollo de actividades institucionales en las afueras de la cabecera al igual que la cárcel y la estación de policía.

b.- Programa de recuperación del espacio público en los alrededores de la plaza de mercado.

2.1.3 FUNCIONALIDAD URBANA

“Sólo se puede considerar un problema urbanístico remitiéndose constantemente a los elementos que constituyen la región y su geografía: las divisorias de aguas, los montes vecinos, que dibujan un contorno natural, y sólo se puede emprender acción alguna si se ajusta al destino armonioso de la región”⁵.

2.1.3.1 SECTORES HOMOGÉNEOS DE ZONA

2.1.3.1.1 SECTOR CENTRAL

“La historia se halla inscrita en los trazados y en las arquitecturas de las ciudades, el móvil que dio origen al nacimiento de la ciudad organizaba el territorio según unos ejes que se cortaban formando ángulo recto, y estaba rodeada de empalizadas rectilíneas, aún subsiste el primer núcleo de fundación, las cosas cambian con la llegada del vehículo, la velocidad, los medios de transporte, el desarrollo progresivo de las comunicaciones”⁶.

⁵ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

⁶ Ibidem.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Localizado en el origen de fundación de la cabecera municipal y de tipo mononuclear.

b.- Uso del suelo institucional y comercial de alto impacto en la cabecera municipal primordialmente por la ubicación de la recepción del transporte, concentración de alto flujo vehicular y peatonal.

c.- Presenta uno sistema estructurante consolidado especialmente el sistema vial, el sistema de servicios públicos y el sistema de equipamiento urbano.

Problemática planteada:

a.- Alto impacto de flujos y de uso que genera la localización de la recepción del transporte en los alrededores del parque, lo que produce deterioro en la estructura del origen de fundación de la cabecera municipal e impide mantener el escenario de conservación del patrimonio histórico allí establecido.

Estrategias territoriales:

a.- Reubicación de estructuras de alto impacto como el sitio destinado para la actual recepción del transporte intermunicipal e interurbano en los alrededores del parque principal en un área destinada al desarrollo de actividades institucionales o equipamiento de alto impacto en las afueras de la cabecera.

Programas y proyectos:

a.- Diseño y construcción de una central de transporte intermunicipal, e interurbano sobre el área destinada a actividades institucionales o equipamiento de alto impacto que se establece en los predios de la vía de Zapatoaca a Bucaramanga.

2.1.3.1.2 SECTOR INTENSIVO EN VIVIENDA

Síntesis de diagnóstico:

a.- Localizados en los sectores residenciales o lugar dormitorio que forman los barrios tradicionales de la cabecera y algunos nuevos desarrollos.

b.- Uso del suelo casi de forma exclusiva vivienda con algunos impactos de uso atípicos dentro de este como lo es el institucional especialmente educación, bajo flujo vehicular y peatonal.

c.- En la mayoría de los casos el sistema estructurante esta consolidado, sólo algunos sectores presentan carencias en la pavimentación de vías y espacios verdes y recreativos.

Problemática planteada:

a.- Baja cobertura de espacios verdes y recreativos de acuerdo a los sectores destinados para la ubicación de la vivienda o sectores dormitorio.

Estrategias territoriales:

a.- Incrementar el área de zonas verdes y recreativas sobre ubicaciones equidistantes a los sectores homogéneos de vivienda.

Programas y proyectos:

a.- Establecer programa de áreas de cesión para cada uno de los sectores establecidos con prioridad sobre los sectores homogéneos de vivienda.

2.1.3.1.3 SECTOR PERIMETRAL

Síntesis de diagnóstico:

a.- Localizado en el perímetro, borde o límite de la cabecera municipal y es el que realiza la transición de uso en las relaciones urbano rurales.

b.- Uso del suelo agrícola y potencialmente urbanizable, son suelos para expansión urbana

suelos de protección ambiental, con un bajísimo flujo vehicular y peatonal.

c.- Presenta un sistema estructurante por consolidar pues el sistema vial está sin pavimentar, el sistema de servicios públicos no presenta una cobertura a estas áreas, y el sistema de equipamiento urbano no existe.

Problemática planteada:

a.- Baja cobertura del sistema estructurante, ausencia de pavimento en la trama vial a pesar de la existencia del trazado, ausencia parcial en la cobertura de servicios públicos y equipamiento urbano sin evidencias de planificación y menos aún de desarrollo.

Estrategias territoriales:

a.- Aumento en la red de servicios públicos, en la pavimentación de la trama vial y por consiguiente del perímetro urbano.

Programas y proyectos:

b.- Implementación de un plan parcial para el ejercer acción sobre los sectores de nuevos desarrollos.

2.1.3.2 SECTORES HOMOGÉNEOS DE EJE

2.1.3.2.1 SECTOR EJE DE LA CALLE REAL O CARRERA 9

Síntesis de diagnóstico:

a.- Localizado sobre el corredor de la carrera 9 o Calle Real en sentido vial sur – norte encargado desplegar las actividades del centro.

b.- Uso del suelo mixto predominando el comercio – vivienda y el institucional, concentración de alto flujo vehicular y peatonal.

c.- Presenta uno sistema estructurante consolidado especialmente el sistema vial, el sistema de servicios públicos y el sistema de equipamiento urbano.

Problemática planteada:

a.- Baja capacidad del alcantarillado del barrio las Flores, manejo de una red con graves problemas de servidumbre sobre el espacio privado, latente amenaza del sector a posibles inundaciones por aguas lluvias.

b.- Desarrollo restringido de las construcciones en ejecución y de los futuros desarrollos que viertan sus aguas al alcantarillado del barrio las Flores, ya que la permisión de estas actividades generaría un problema mayor pues aumentaría el volumen de desechos líquidos sobre el viejo alcantarillado.

Estrategias territoriales:

a.- Aumentar la capacidad del alcantarillado de la cabecera urbana y dirigir el vertimiento de sus aguas a un sector donde se permitan concentrar.

b.- Incrementar la dinámica constructiva urbana mediante la solución de los problemas restrictivos del desarrollo urbanístico.

Programas y proyectos:

a.- Diseño y construcción del plan maestro de alcantarillado, y de la planta de tratamiento de aguas residuales.

2.1.3.2.2 SECTOR EJE DE LA CARRERA 10

Síntesis de diagnóstico:

- a.- Localizado sobre el corredor de la carrera 10 en sentido vehicular norte – sur, encargado de desplegar las actividades del centro de fundación.
- b.- Uso del suelo mixto predominando el comercio – vivienda y el institucional, concentración de alto flujo vehicular y peatonal.
- c.- Presenta uno sistema estructurante consolidado especialmente el sistema vial, el sistema de servicios públicos y el sistema de equipamiento urbano.

Problemática planteada:

- a.- Alto impacto de la Plaza de Mercado sobre las viviendas vecinas que resultan transformando de forma inadecuada sus espacios en bodegas para albergar productos agrícolas.
- b.- Alto impacto de las actividades de la Plaza de Mercado sobre el espacio público que termina convirtiéndose en lugar para carga y descarga de productos agrícolas y en una estancia para el parque automotor pesado.
- c.- Baja capacidad del alcantarillado del barrio las Flores que ha restringido el crecimiento y deja latente la amenaza del sector a posibles inundaciones.

Estrategias territoriales:

a.- Reubicación de estructuras de alto impacto como los lugares destinados para el acopio de productos en los alrededores de la plaza de mercado, en un área destinada al desarrollo de actividades institucionales en las afueras de la cabecera.

b.- Aumentar la capacidad del alcantarillado de la cabecera urbana y dirigir el vertimiento de sus aguas a un sector donde se permitan concentrar.

Programas y proyectos:

a.- Diseño y construcción de una central de acopio rural sobre el área destinada a actividades institucionales de alto impacto.

b.- Diseño y construcción del plan maestro de alcantarillado, y de la planta de tratamiento de aguas residuales.

2.1.4 ATRIBUTOS URBANOS

Síntesis de diagnóstico:

a.- Contexto del crecimiento urbano ordenado espacialmente contenedor de estructuras amplias y proporcionadas, con manifestaciones de unidad en sus perfiles.

b.- Baja densidad de ocupación de la vivienda, buenas condiciones de los sistemas estructurantes, sistema vial en alto porcentaje pavimentado, servicios

públicos con alta cobertura y equipamiento urbano equitativamente distribuido con algunas carencias de relación vivienda - espacio verde y recreativo.

Problemática planteada:

a.- Sub utilización del espacio privado de la vivienda frente a las posibilidades de ocupación que este ofrece.

Estrategias territoriales:

a.- Incrementar la racionalización del espacio urbano de las construcciones existentes y de las proyectadas.

Programas y proyectos:

a.- Programa de vivienda productiva, en el que se establecen prototipos de utilización de las viviendas con sobre dimensionamiento de sus espacios internos, para el desarrollo de actividades turísticas y económicas.

2.1.5 EL SUELO

“La administración debe apoderarse de la gestión del suelo que rodea a la ciudad antes del nacimiento de los suburbios, al objeto de garantizarle los medios necesarios para un desarrollo armonioso”⁷.

⁷ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Buena oferta del recurso suelo con fines de expansión urbana por su localización, por su cantidad 105. 86 hectáreas correspondientes a un 55.49% del total del territorio urbano, por la calidad del terreno en sus condiciones topográficas y geológicas.

b.- Las morfología del territorio que la constituyen los ejes hídricos del valle de la quebrada Uchuval y el cañón de la quebrada Zapatoca permite que el desarrollo del municipio se de en sentido norte – sur, lugar en el que se encuentra la reserva de suelos para expansión urbana en gran porcentaje por urbanizar.

c.- Proceso de apropiación y dinámica de crecimiento lento lo que ha permitido la consolidación de las construcciones y las condiciones urbanas favorables.

d.- Un bajo índice de ocupación de la vivienda de 4.20 habitantes por vivienda (dato extraído del censo de 1993).

e.- Un bajo índice de densidad equivalente a 31.78 habitantes por hectárea (calculo realizado con la cantidad total de la población urbana del censo de 1993 de 6063 habitantes y la relación de terrenos del perímetro urbano de 190.772 hectáreas).

f.- Un alto índice de espacio público equivalente a 18 metros cuadrados por habitante, pero bajo índice de zonas verdes.

Problemática planteada:

- a.- Saturación en el endurecimiento del espacio público por la ausencia del antejardín en el perfil general de las calles de la cabecera, y espacio de andén demasiado pequeño para permitir implementar un nuevo perfil.
- b.- Sub utilización del área de la vivienda con relación a sus posibilidades de ocupación.

Estrategias territoriales:

- a.- Generar al interior de las estructuras de manzana un perfil que permita suplir las necesidades de espacios o zonas verdes, frente a la imposibilidad de replantear el perfil exterior existente.
- b.- Incrementar la racionalización del espacio urbano de las construcciones existentes y de las proyectadas.

Programas y proyectos:

- a.- Programa de recuperación de zonas verdes e implementación del proyecto de espacios verdes al interior de las manzanas.
- b.- Programa de vivienda productiva, en el que se establecen prototipos de utilización de las viviendas con sobre dimensionamiento de sus espacios internos, para el desarrollo de actividades turísticas y económicas.

2.1.6 LA VIVIENDA

“No hablamos del cielo, para lo cual no se discute el método. Pero puesto que cada hombre posee la tierra y cada ciudadano su país, con el mismo derecho que todos los demás hombres y ciudadanos, no hay política humana y nacional que la que ambiciona facilitar al hombre el ejercicio de esta igualdad”. “La peor de las desigualdades: la desigualdad de la dignidad humana”⁸.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Tipología de la vivienda definida en tipo claustro, tipo axial o de corredor, tipo moderna

caracterizadas en su gran mayoría por presentar un estilo español colonial homogéneo, por ser espacios de gran área, por la calidad interna de sus espacios, la ausencia de espacio destinado al vehículo y de una técnica constructiva sismo resistente.

b.- Las relaciones que la vivienda establece con su entorno se dan por intermedio de la estructura de plaza principal lugar en el que se desarrolla la vida social de los habitantes.

c.- De acuerdo a los datos de proyección de población del Dane, y calculando una ocupación de 3.8 habitantes por vivienda para el año 2009, se establece una necesidad de vivienda de 47 unidades.

⁸ GIRAUDOX Jean, Discurso Preliminar,

Problemática planteada:

a.- Disminución en la calidad de la vivienda de interés social en aspectos espaciales, estéticos y culturales.

Estrategias territoriales:

a.- Aumentar la calidad de la vivienda subsidiada mediante la desvinculación de esta con la estratificación territorial.

b.- Desarrollar un estudio que permita establecer las condiciones reales del déficit de vivienda subsidiada en la actualidad y en el futuro, mediante la vinculación interinstitucional.

El derecho de la igualdad de oportunidad de vivienda subsidiada sin bajar la calidad y la proporción de sus espacios, es un objetivo claro de la etapa de formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial, permitiendo que se continúen dando dentro de la cabecera municipal unos desarrollos acordes con las características espaciales de esta, sin separarnos de la Ley 546 de diciembre 23 de 1999.

Permitir la igualdad de oportunidades en los factores que determinan la calidad de vida de un individuo o de una población es una de las prioridades del E.O.T. es por eso que para corroborar este concepto se debe disminuir los niveles de contaminación de los recursos hídricos, se deben disponer y aumentar las superficies de áreas verdes y los espacios recreativos, se deben ampliar los niveles de cobertura y calidad de los servicios públicos básicos, mejorar la calidad del paisaje y la calidad del transporte público, generar condiciones de

empleo, aumentar la cobertura de acceso a la educación, crear espacios de participación, revisar la funcionalidad de la ciudad y la compatibilidad de usos.

Programas y proyectos:

“En lo sucesivo, los barrios de vivienda deben ocupar los mejores emplazamientos en el espacio urbano, aprovechando la topografía, disponiendo de la insolación más favorable y de los espacios verdes oportunos, a ello hay que reservar los mejores emplazamientos de la ciudad, y si estos se han echado a perder por la indiferencia o el ánimo de lucro, hay que poner en acción todo lo que sea necesario para recuperarlos, hay que buscar las mejores vistas, el aire más saludable teniendo en cuenta los vientos y las brumas, las vertientes mejor orientadas; hay que utilizar las superficies verdes existentes, crearlas si faltan o reconstruirlas si han sido destruidas”⁹.

a.- Programa de consolidación de las características espaciales y mejoramiento de la vivienda subsidiada.

b.- Programa de construcción de la vivienda subsidiada y establecimiento de los sectores para el desarrollo de la demanda.

2.1.7 MATERIALES DE LA VIVIENDA

“La vida de una ciudad es un acaecer continuo que se manifiesta a lo largo de los siglos a través de obras materiales, sean trazados o construcciones que la

⁹ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

dotan de una personalidad propia y de los cuales emana poco a poco su alma”

¹⁰.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Construcción de la vivienda en materiales tradicionales predominando los pisos en baldosin de cemento o en tablón, los muros en tapia pisada y en ladrillo cocido, con cubiertas realizadas en estructura de madera en caña brava y teja de barro o teja de eternit.

Problemática planteada:

a.- Carencia de un sistema constructivo sismo resistente dentro de las construcciones antiguas, ya que al estar ubicado en sector de fallas geológicas de gran actividad puede presentar problemas de amenaza a riesgos naturales.

Estrategias territoriales:

a.- Controlar y promover el empleo de las normas sismo resistentes en las nuevas construcciones.

Programas y proyectos:

a.- Creación de una normativa particular dentro de planeación municipal que permita dar licencia a las construcciones que cumplan con los requisitos de sismo resistencia.

¹⁰ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

2.1.8 TENENCIA DE LA VIVIENDA

“Crecimiento o decrecimiento, prosperidad o decadencia, beneficios o desgracias, conservación del patrimonio histórico el espíritu de la ciudad se ha formado en el curso de los años, simples edificaciones han cobrado un valor eterno en la medida en que simbolizan el alma colectiva; son la osamenta de una tradición que, sin pretender limitar la amplitud de los progresos futuros, condiciona la formación del individuo tanto como el clima, la comarca, la raza o la costumbre”¹¹.

Síntesis de diagnóstico:

- a.- Alto Porcentaje de la población con tenencia de vivienda propia, correspondiente al 58.2% del total de habitantes de la cabecera.

- b.- Alto porcentaje de la población con tipo de vivienda casa, correspondiente al 96.3% del total de habitantes de la cabecera.

- c.- Alto porcentaje de la población con desarrollo de un solo hogar por vivienda, correspondiente al 96.9% del total de habitantes de la cabecera

- d.- Alto porcentaje de la población con rangos de área por unidad de vivienda entre 50 a 250 metros cuadrados, correspondientes al 68% del total de habitantes de la cabecera.

¹¹ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Problemática planteada:

a.- No se evidencia como problemática sino como fortaleza.

Estrategias territoriales:

a.- Mantener la tendencia de la población hacia la conservación de la propiedad de sus viviendas, donde cada familia sea poseedora de su propia vivienda facilitando la adquisición de esta mediante los programas de vivienda subsidiada.

Programas y proyectos:

a.- Programa de reconocimiento, fomento y fortalecimiento de la capacidad de ahorro de los habitantes del municipio, mediante la capacitación dirigida hacia la creación de organizaciones o cooperativas que faciliten el acceso a la vivienda con carácter subsidiado.

2.1.9 EL EQUIPAMIENTO URBANO

“La alta densidad genera tugurios caracterizados por la insuficiencia de la superficie habitable por persona, mediocridad de las ventanas al exterior, falta de orientación, vetustez y presencia de gérmenes mórbidos, ausencia de instalaciones sanitarias, promiscuidad por la disposición interior de la vivienda, por la mala ordenación del inmueble o por la presencia de vecindades molestas, sustitución de espacios verdes, disminución de la calidad del aire y de los pulmones de la ciudad, sustitución de la vegetación por la piedra con la construcción de anillos urbanos”.

“Alta densidad fenómeno de malestar y enfermedad, se crea un hacinamiento que hace presa a las ciudades del desorden, y, en el campo, por el abandono de numerosas tierras”¹².

“Una aglomeración constituye el núcleo vital de una extensión geográfica cuyo límite está constituido únicamente por la zona de influencia de otra aglomeración, sus condiciones vitales están determinadas por las vías de comunicación que permiten realizar los intercambios necesarios”.

“Asignar zonas independientes a la habitación y a la circulación, aislar las vías, las calles; la circulación se desdoblará por medios de vías peatonales de recorrido lento y las vías de recorrido rápido para uso de los vehículos”¹³.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Alto porcentaje de la población con cobertura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía correspondiente al 91.4% del total de habitantes de la cabecera.

b.- Alto porcentaje de la población con cobertura del sistema de recolección de basuras correspondiente al 91% del total de habitantes de la cabecera.

¹² LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

¹³ Ibidem.

Problemática planteada:

a.- Inaccesibilidad e incomunicación vial de tráfico liviano, que es el empleado por el turista para su desplazamiento, por el mal estado de la capa de rodamiento en la vía Zapatoca - Bucaramanga.

b.- Alto riesgo a inundaciones por el obsoleto sistema de alcantarillado, por el endurecimiento total de las calles y andenes que entregan todo el volumen de aguas lluvias al sector de depresión formado en el barrio las Flores .

c.- Alto grado de contaminación de la quebrada Uchuval por la descarga de desechos líquidos del sistema de alcantarillado de la cabecera urbana.

d.- Subutilización de los desechos sólidos con potencial reciclable debido a la ausencia de un programa integral de recolección de basuras desde la fuente o producción de las basuras.

e.- Alto impacto ambiental por la localización del matadero dentro del casco urbano en inmediaciones al proyecto de ciudadela educativa, lo que genera una incompatibilidad de uso.

Estrategias territoriales:

a.- Mejorar las condiciones de accesibilidad vial para vehículos pesados y especialmente livianos en la vía Bucaramanga - Zapatoca.

b.- Prever el impacto del parque automotor que se desplazará de Bucaramanga a Zapatoca en la estructura urbana y en la calidad del recurso aire, mediante una redistribución de tráfico.

c.- Resolver los problemas de saneamiento básico presentados en el actual alcantarillado de Zapatoca eliminando las posibilidades de población asentada en zona de riesgo.

d.- Implementar la ley de saneamiento básico con relación al vertimiento de desechos líquidos en las cuencas de quebradas o ríos para su descontaminación.

e.- Promover el reaprovechamiento de los desechos sólidos para disminuir el volumen almacenado de estos y reutilizarlos con fines industriales o agrícolas.

f.- Actualizar el sistema de distribución de gas para mejorar las condiciones de seguridad y consumo.

g.- Disminuir el impacto ambiental del actual matadero municipal sobre las manzanas aledañas y su incompatibilidad con el gran proyecto de "Ciudadela Educativa".

h.- Intervenir en la actual ubicación de la recepción del transporte intermunicipal para evitar el impacto sobre el marco de plaza.

i.- Disminuir el impacto urbano de la actual Plaza de Mercado sobre el espacio público, viviendas y usos de su alrededor.

Programas y proyectos:

a.- Pavimentación de la vía Bucaramanga ZapatoCA y mantenimiento de las estructuras viales intermunicipales.

b.- Diseño y construcción de un anillo vial que canalice el tráfico automotor pesado y restrinja zonas de circulación vehicular, permitiendo el parqueo de los vehículos visitantes para evitar daños en la actual estructura urbana.

c.- Diseño y construcción del plan maestro de alcantarillado para la cabecera urbana .

d.- Diseño y construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales para la cabecera urbana.

e.- Programa de manejo integral de desechos sólidos donde se vincule el proceso de selección en la fuente, reciclaje, compostage e incineración de estos.

f.- Diseño y construcción de las redes de distribución del sistema de gas natural para la cabecera urbana.

g.- Reubicación del actual matadero, diseño y construcción del nuevo matadero municipal en las afueras de la cabecera urbana.

h.- Diseño y construcción de la central de transporte interurbano en las afueras de la cabecera municipal.

2.2 CONTEXTO SOCIAL

“Son las crestas de los montes las que han delimitado las zonas de agrupamiento, donde, poco a poco, reunidos por costumbres se han constituido en poblaciones”¹⁴.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Población con una basta formación religiosa, con una influencia cultural alemana, y resultado de la integración cultural de los comerciantes de la región.

b.- Marcada idiosincracia del habitante Zapatocha en aspectos como el egoísmo, la independencia, el machismo, aventurero, trabajador, arriesgado, ahorrador, jovial, tradicionalista, religioso, costumbrista y bondadoso.

c.- Preocupante fenómeno de migración de la población joven a otras cabeceras municipales correspondiente al 19.4% del total de los habitantes de la cabecera.

d.- Alto porcentaje de población anciana correspondiente al 15.5% del total de habitantes de la cabecera.

e.- Estado de inconformidad, incredulidad y apatía frente a la participación democrática de la sociedad contra la clase política que se ve a su vez incapacitada de resolver las necesidades de la población.

¹⁴ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Problemática planteada:

a.- Alta tendencia de migración de la población joven a las capitales de provincia y otras regiones fuera del departamento.

b.- Alto grado de desvinculación de los procesos democráticos y de participación ciudadana por la apatía e incredulidad hacia sus representantes.

Estrategias territoriales:

a.- Disminuir las causas que propician las tendencias migratorias implementando actividades educativas y de producción.

b.- Aumentar los mecanismos que propicien las relaciones administración pública - comunidad para establecer una alta participación en los procesos democráticos y en la toma de decisiones.

Programas y proyectos:

a.- Programa de implementación de educación a nivel superior en las áreas técnicas, tecnológicas y C.A.P.

b.- Creación de cooperativas de trabajo que empleen los estudiantes preparados en las áreas de agroindustria, turismo y salud.

c.- Programa de capacitación para la promoción de la participación comunitaria en los procesos democráticos.

2.2.1 DEMOGRAFÍA

“La situación geográfica y la topografía, modela, a su vez, unas actitudes mentales que quedarán inscritas en las empresas y hallarán expresión en la casa, en el pueblo o en la ciudad, por último, las razas, con sus variadas religiones o filosofías, multiplican la diversidad de las empresas humanas, proponiendo cada una de ellas su personal manera de ver y su personal razón de vivir”¹⁵.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Alta concentración de la población en la cabecera municipal correspondiente al 59.3% del total de habitantes del municipio.

b.- Predominio de la cantidad de población de mujeres correspondiente al 57.1% del total de los habitantes de la cabecera.

c.- El mayor porcentaje de población lo constituye el rango de edades de los 15 a los 44 años correspondiente a un 38.8% del total de habitantes de la cabecera.

d.- Bajo porcentaje de población en condición de discapacitado correspondiente al 3.7% del total de habitantes de la cabecera.

e.- Decrecimiento de la población del municipio y por consiguiente de la cabecera, frente a los marcados índices de crecimiento de las capitales de provincia.

¹⁵ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Problemática planteada:

a.- Decrecimiento de la población de la cabecera municipal.

Estrategias territoriales:

a.- Crear condiciones de vida que permitan que los habitantes generen su desarrollo sin tener que abandonar su terruño.

Programas y proyectos:

a.- Programa de recuperación del campo, implementación de carreras educativas a nivel superior, generación de fuentes de empleo en la agroindustria.

2.2.2 LA FAMILIA

Síntesis de diagnóstico:

a.- Alto porcentaje de familia tipo mononuclear tradicional, que se conforma bajo estado conyugal matrimonial correspondiente al 40.8% del total de habitantes.

b.- Predominio del hombre como cabeza de hogar, que logra la jerarquía y la autoridad por ser el generador de los ingresos de la familia.

c.- Alto grado de unidad familiar que se traduce en una fuerza de trabajo, que va legando a sus generaciones esos valores creados al interior de la familia y

que son identificados en sus características de bondad, trabajo, honestidad y jocosidad.

Problemática planteada:

a.- No se evidencia como problemática sino como fortaleza.

Estrategias territoriales:

a.- Estimular la creación de la familia a partir de una fuerte base religiosa mediante la base del matrimonio.

b.- Velar por la solución de los conflictos que se presenten al interior de la familias para evitar el deterioro de esta institución.

Programas y proyectos:

a.- Programas de paternidad responsable enfocados dentro del contexto religioso y que propenda por el mantenimiento de las actuales condiciones de la familia y el hogar.

b.- Creación de un centro de conciliación familiar que permita resolver los problemas presentados al interior de este mediante procesos de resolución de conflictos y mediadores de paz.

2.2.3 EDUCACIÓN

Síntesis de diagnóstico:

a.- Un elevado índice de analfabetismo correspondiente al 10.4% del total de la población de la cabecera municipal.

b.- Una alta deserción de la población en los niveles educativos alcanzados por la población, con primaria incompleta un 41.1%, con secundaria incompleta un 21.6% sumatoria que nos muestra un 62.7% de la población con índice de deserción de los programas educativos iniciados.

c.- Inaccesibilidad de la población a la educación de nivel superior, sólo un 2.9% del total de la población logra alcanzar este tipo de nivel, y en centros educativos por fuera del municipio.

d.- Deficiente cobertura del servicio educativo en todos los niveles e inadecuada infraestructura y dotación educativa en primaria, secundaria básica y media vocacional.

Problemática planteada:

a.- Alto índice de población en estado de analfabetismo combinado con la baja cantidad de población con niveles superiores de educación.

b.- Alta deserción escolar en los niveles básicos de la población por la visión cultural que existe acerca de la importancia del trabajo frente al estudio.

c.- Alta dependencia económica que no permite el acceso de la población a niveles de educación superior, e inexistencia de programas dentro de la cabecera urbana de este tipo.

d.- Baja capacidad instalada para asumir la cobertura de estudiantes en los niveles básicos de educación e inadecuada dotación y condición de la infraestructura.

Estrategias territoriales:

a.- Disminuir el alto índice de analfabetismo que existe en los habitantes municipio pues la educación es la base para el desarrollo de la productividad económica.

b.- Promover la visión de la preparación como factor indispensable para la realización más efectiva del trabajo mediante el enfoque de esta en programas educativos prácticos y relacionados con la visión del municipio.

c.- Estimular el nivel de profesionalización de los habitantes mediante la promoción de programas educativos acordes con las necesidades de desarrollo de la región en coordinación con entidades reconocidas y respetadas en el departamento.

d.- Aumentar la oferta de la educación en los niveles básicos, planificar el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura y dotación de los planteles educativos y de los docentes.

Programas y proyectos:

a.- Adecuación de la Ciudadela Educativa donde se ofrezcan los niveles de preescolar, primaria, básica, media y superior, ampliando la oferta y cobertura de programas de educación técnica, tecnológica y C.A.P. para lo cual se

requiere de la recuperación y mantenimiento de la actual planta física del Colegio de los Salesianos.

b.- Dotación de equipos y recursos físicos para la conformación del proyecto Ciudadela Educativa.

c.-Actualización y capacitación de la planta docente y el recurso humano encargado de manejar el nuevo proyecto educativo.

d.- Implementación del P.E.I. dentro de la ciudadela educativa de tal forma que se oriente los programas hacia las actividades potenciales del municipio como lo son el turismo, la agroindustria, la salud entre otros.

2.2.4 EL SISTEMA EDUCATIVO

“Las escuelas deben quedar ubicadas cerca de la vivienda para no colocar en peligro al niño”¹⁶.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Predominio de las instituciones públicas en la oferta del servicio educativo correspondiente al 70% del total de instituciones de la cabecera, además frente a los cupos ofrecidos también existe predominio de las instituciones públicas con un 83.3% del total de cupos frente a un 16.7% por parte de las instituciones privadas.

¹⁶ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

b.- Alto porcentaje de oferta del sistema educativo en el nivel primaria correspondiente al 54.1% del total de los cupos ofrecidos en las instituciones de la cabecera.

c.- Capacidad instalada del servicio educativo correspondiente a 2.578 cupos para los niveles preescolar, primaria, básica y media, correspondiente al 54.4% del total de la población apta para ingresar al sistema educativo.

d.- Déficit en la cobertura del sistema educativo del 45.6% del total de la población entre el rango de edad de los 5 a los 24 años, apta para ingresar al sistema educativo.

e.- Buen índice de recurso humano – alumno que respalda el proceso educativo con una relación 1 / 13.

f.- Buen índice de docente – alumno con una relación 1 / 15.

g.- Escasos recursos económicos para el mantenimiento de la planta física, la dotación de los talleres y laboratorios y la capacitación de docentes.

h.- Alta solicitud o demanda de la población por los programas implementados por el SENA en acciones de formación técnica, tecnológica y c.a.p. en áreas de construcción, agropecuarias, de confección, turismo y salud.

Problemática planteada:

a.- Baja capacidad instalada en el sistema educativo.

b.- Ausencia de programas de educación superior de tipo técnica, tecnológica y C.A.P. especialmente manejados por el SENA.

Estrategias territoriales:

a.- Concentrar y aumentar la capacidad instalada en el proyecto de Ciudadela Educativa racionalizando los recursos humanos y físicos.

b.- Implementar el desarrollo de la educación a nivel superior desarrollando convenios con instituciones para que la impartan en la nueva Ciudadela Educativa.

Programas y proyectos:

a.- Organizar el actual desarrollo disgregado de la educación pública mediante la concentración de esta en el programa de Ciudadela Educativa.

b.- Convenio con el SENA para la implementación de programas de educación a nivel superior en acciones de formación técnica, tecnológica y CAP. En áreas como el turismo, la agroindustria, la salud.

2.2.5 SALUD

Síntesis de diagnóstico:

a.-Baja cobertura en el porcentaje de población afiliada al régimen subsidiado con relación al total de la población equivalente al 22.95%.

b.- Baja cobertura en el porcentaje de población asegurada, según los regímenes de aseguramiento de tipo contributivo y subsidiado con relación al total de la población equivalente al 38.2%.

c.- Alto porcentaje de población infantil con estado nutricional y situación alimenticia inadecuada, correspondiente al 30% del grupo de población hasta los cinco años.

d.- Aumento de las acciones del Programa de Atención Básica PAB. en cuanto a la prevención, promoción, control y vigilancia de las enfermedades con mayor incidencia en la población.

e.-Se establece una tasa de nacimiento correspondiente al 0.016% anual, información suministrada por la Secretaría de Salud de Santander.

f.- Se establece una tasa de Mortalidad correspondiente al 0.0095% anual, información suministrada por la Secretaría de Salud de Santander, con un predominio por muertes a causa de infarto agudo del miocardio, y por agresiones, disputas o muertes con armas de fuego.

g.- Deficiente estado de la actual infraestructura del Hospital Integrado La Merced, alto grado de vetustez de las instalaciones lo que permite generar malas condiciones de higiene y no permite cumplir con las normas establecidas por el Servicio de Salud, además equipos insuficientes para cirugía y laboratorio clínico y rayos x.

Problemática planteada:

- a.- Alto porcentaje de la población en estado de desprotección frente a los servicios de salud subsidiada.
- b.- Deterioro de las instalaciones del establecimiento destinado a atender la salud de la población y falta de dotación y equipos.
- c.- Alto porcentaje de la población infantil en estado de desnutrición y carencia de programas que permitan disminuir los niveles de inasistencia alimentaria.

Estrategias territoriales:

- a.- Aumentar la cobertura de población asegurada bajo el régimen subsidiado de salud, y establecer una selección adecuada de la población prioritaria mediante el correcto manejo de los criterios del sisben.
- b.- Mejorar las condiciones físicas y de dotación de la actual planta del hospital la Merced.
- c.- Disminuir el estado de inasistencia alimentaria y desnutrición para la población infantil.

Programas y proyectos:

- a.- Ampliación de la población asegurada mediante el régimen de salud subsidiada.

b.- Reformar las actuales instalaciones y dotar el hospital departamental de la Merced.

c.- Programa de atención alimentaria a la población infantil en estado de desnutrición.

2.2.6 RECREACIÓN Y DEPORTE

“Superficies libres: parques que rodean moradas señoriales, jardines contiguos a mansiones burguesas, paseos sombreados que ocupan el emplazamiento de un cinturón; ser la sede de las actividades colectivas de la juventud y proporcionar un terreno favorable para las distracciones, los paseos o los juegos de las horas de descanso. Cuando las superficies libres tienen suficiente extensión, a menudo están mal distribuidas y resultan, por ello poco útiles para la masa de los habitantes, la ubicación periférica de las superficies libres no se presta al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en las zonas urbanas congestionadas; la justa proporción entre los volúmenes edificados y los espacios libres es la fórmula que, por sí sola, resuelve el problema de la residencia, en lo sucesivo, todo barrio residencial debe contar con la superficie verde necesaria para la ordenación racional de los juegos y deportes de los niños, de los adolescentes y de los adultos”¹⁷.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Baja cobertura de espacios deportivos y de recreación en relación con la vivienda o sectores dormitorio - barrio 3.7 m² por habitante.

¹⁷ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

b.- Alto distanciamiento del escenario deportivo para la práctica del fútbol y ausencia de transporte público que reduzca la relación vivienda – escenario deportivo, como se observa en el Centro Recreativo el Campín.

c.- Bajo índice de concentración de zonas verdes dentro de la cabecera municipal a pesar del alto índice de espacio público por habitante, que en su mayoría es endurecido.

d.- Inadecuada ubicación o adaptación con impacto negativo de espacios deportivos sobre los espacios destinados para el tráfico automotor como se observa en frente al palacio municipal.

Problemática planteada:

a.- Bajo índice de relación de área de espacio verde, recreativo por habitante y distanciamiento, deterioro y mala ubicación de los lugares existentes para la recreación y el deporte.

Estrategias territoriales:

a.- Aumentar el índice de relación de área de espacio verde, recreativo por habitante implementando las áreas destinadas para la protección ambiental como sectores para suplir estas áreas.

Programas y proyectos:

a.- Definir los sectores de protección ambiental y protección del paisaje, crear una malla verde transversal al interior de la estructura urbana y construir espacios recreativos cercanos a la vivienda y adecuar los existentes.

“Los terrenos que podrían ser destinados a las horas libres semanales se hallan a menudo mal comunicados con la ciudad, las nuevas superficies verdes deben asignarse a fines claramente definidos, deben contener parques infantiles, escuelas, centros juveniles o construcciones de uso comunitario, vinculado íntimamente a la vivienda, guarderías, organizaciones preescolares o post escolares, círculos juveniles, centros de solaz intelectual o de cultura física, salas de lectura o de juegos, pistas de carreras o piscinas al aire libre, las horas libres semanales deben pasarse en lugares favorablemente preparados: parques, bosques terrenos deportivos, estadios, playas, etc”.

“En la región que rodea a la ciudad se reservarán amplios espacios, que serán arreglados y cuyo acceso se facilitará con medios de transporte suficientemente abundantes y cómodos, auténticas praderas, de bosques que constituyan una reserva inmensa cuidadosamente protegida, que ofrecerá al habitante de la ciudad mil ocasiones de actividad sana o de útil esparcimiento. Debe fijarse un programa de distracciones en el que quepa toda clase de actividades: el paseo, solitario o en común, disfrutando de la belleza de los parajes; los deportes de todas clases: tenis, baloncesto, fútbol, natación, atletismo; los espectáculos de diversión, los conciertos, el teatro al aire libre, los juegos atléticos y las diversas competiciones”¹⁸.

¹⁸ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

2.2.7 CULTURA

“Los valores arquitectónicos deben ser salvaguardados, ya sean edificios aislados o centros urbanos, esos testimonios preciosos del pasado serán respetados, en primer lugar por su valor histórico o sentimental, también porque algunos de ellos contienen en sí una virtud plástica en la que se ha incorporado el genio del hombre en el más alto grado de intensidad, forman parte del patrimonio humano, y quienes los detectan o están encargados de su protección tienen la responsabilidad y la obligación de hacer cuanto sea lícito para transmitir intacta esa noble herencia a los siglos venideros”.

Síntesis de diagnóstico:

- a.- Considerable número de instituciones privadas dedicadas a promover los servicios y eventos culturales, (casa de la cultura, museo casa de ejercicios, museo del Colegio Sagrado Corazón de Jesús, museo de la casa cural).
- b.- Continuidad en la realización de los eventos culturales, turísticos y religiosos del municipio por parte de las instituciones públicas y privadas.
- c.- Alto grado de deterioro de la Casa de la Cultura en su estructura física y falta de dotación e implementación tecnológica.
- d.- Buen inventario de construcciones de gran valor histórico, cultural y arquitectónico en estado aceptable, al igual que el conjunto urbanístico de San Vicentico.

Problemática planteada:

a.- Ausencia de una política general de la Cultura por parte de las instituciones públicas que permitan fortalecer las entidades existentes y coordinar y enfocar los programas como parte de la actividad turística del municipio.

b.- Ausencia del establecimiento legal de las construcciones y conjuntos de valor histórico, cultural, arquitectónico y las disposiciones para su posterior conservación y tratamiento dentro del interés por el desarrollo de la actividad turística.

Estrategias territoriales:

a.- Desarrollar una estructura administrativa de la cultura que agrupe, oriente, fortalezca y genere el desarrollo de eventos y espacios culturales en búsqueda de aumentar la oferta turística.

b.- Establecer el inventario de las construcciones y conjuntos de valor histórico, cultural y arquitectónico y sus condiciones de conservación y tratamiento para fortalecer el interés turístico sobre estas.

Programas y proyectos:

a.- Programa de coordinación , orientación, fortalecimiento y creación de los eventos y espacios culturales desarrollados en la cabecera municipal.

b.- Legislación e inventario para la conformación de las construcciones y conjuntos como parte del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la cabecera municipal.

“No todo el pasado tiene derecho a ser perenne por definición, hay que escoger sabiamente lo que se debe respetar, si su conservación no implica el sacrificio de poblaciones mantenidas en condiciones malsanas, el culto por lo pintoresco y por la historia no debe tener en ningún caso la primacía sobre la salubridad de las viviendas, de la que tan estrechamente dependen el bienestar y la salud moral del individuo, la utilización de los estilos del pasado, con pretextos estéticos en las nuevas construcciones alzadas en las zonas históricas tiene consecuencias nefastas, el mantenimiento de semejantes usos o la introducción de tales iniciativas no será tolerado en forma alguna, cada generación tiene su propia manera de pensar, sus concepciones y su estética, copiar servilmente el pasado es condenarse a si mismo a la mentira, es convertir la falsedad en principio, pues recomponer las antiguas condiciones de trabajo es imposible y la aplicación de la técnica moderna a un ideal que ha llegado a su ocaso sólo puede dar de sí un simulacro completamente desprovisto de vida. Al mezclar lo falso con lo verdadero, lejos de llegar a dar una impresión de conjunto y de suscitar la impresión de pureza de estilo, se llega sólo a una recomposición ficticia, apenas capaz de desacreditar los testimonios auténticos que tan vivamente se deseaba preservar”¹⁹.

2.2.8 SEGURIDAD

“El hombre elemento constituyente de una sociedad que le sostiene y lo mantiene seguro frente a la violencia, la enfermedad y el hambre”²⁰.

¹⁹ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

²⁰ Ibidem.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Bajo índice de criminalidad dentro de la cabecera municipal y presencia de la fuerza militar lo que garantiza la tranquilidad por la que actualmente atraviesa el municipio.

b.- Inadecuada ubicación de las actuales instalaciones del reclusorio y de la estación de policía.

c.- Ausencia de instalaciones físicas adecuadas para el establecimiento la base militar.

Problemática planteada:

a.- Inadecuadas instalaciones tanto para la policía como para el reclusorio, lo que genera incompatibilidad de uso con la actual alcaldía municipal.

b.- Inexistencia de instalaciones para la ubicación estable de una base militar que refuerce la continuidad de la paz por la que atraviesa el municipio.

Estrategias territoriales:

a.- Eliminar las incompatibilidades de uso institucional que genera el actual reclusorio y mejorar las actuales condiciones de seguridad de las instalaciones de la estación de policía.

b.- Consolidación de la base militar para el batallón que actualmente presta sus servicios en el perímetro urbano garantizando la preservación de la paz y la tranquilidad dentro de la oferta de la actividad turística.

Programas y proyectos:

a.- Reubicación de la actual estación de policía y del reclusorio en un lugar estratégico que permita brindar garantía de seguridad a sus nuevas instalaciones.

b.- Ubicación y construcción de una base militar que albergue al actual batallón y permita preservar las condiciones de paz y tranquilidad existentes en el municipio.

2.3 CONTEXTO INSTITUCIONAL ORGANIZACIONAL

“La situación política expresada por el sistema administrativo, rige uniformemente el territorio y la sociedad, les impone sus reglamentaciones y determina modalidades de acción uniformes en el conjunto del país, hay que impedir que la delimitación territorial administrativa de la ciudad sea arbitraria a los elementos constitutivos de la región y principalmente a su geografía”²¹.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Se observa una completa apatía en la participación y conformación de entidades no gubernamentales o civiles dentro de los procesos de gestión.

b.- Evidente existencia de agrupaciones creadas con intereses de edad, género, actividad productiva o social, sin una validación o participación representativa.

²¹ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

c.- Considerable conjunto de acciones de capacitación y de promoción encaminadas a fortalecer los procesos de participación de la sociedad en las instancias institucionales por parte de la administración municipal.

Problemática planteada:

a.- Baja capacidad de gestión y participación de la comunidad en el planteamiento y búsqueda de soluciones a los problemas que más los afectan.

b.- Falta de un cambio cultural de la población civil frente a los actuales procesos descentralizados de gobierno, que espera que este último solucione siempre sus problemas.

Estrategias territoriales:

a.- Aumentar la capacidad de gestión y participación de la comunidad orientada a la solución de sus problemas en torno a la visión del municipio.

b.- Generar un proceso de cambio en la mentalidad actual de la comunidad frente a la participación en los procesos de la administración pública.

Programas y proyectos:

a.- Programa de capacitación e incentivo de la participación comunitaria en los procesos de la administración pública.

b.- Aumento de la participación comunitaria dentro de los espacios del actual consejo municipal.

2.3.1 INVERSIONES MUNICIPALES RECIENTES

Síntesis de diagnóstico:

a.- Predominio de la inversión pública sobre el sector de agua potable y saneamiento básico donde se destina un 31.5% del total del presupuesto.

b.- Se destina un 29.8% para inversiones varias como la vivienda subsidiada, pavimentación de calles y las obras para la reubicación o construcción de la infraestructura de servicios que la cabecera requiere; un 15.2% para inversiones en el sector de deporte, cultura y recreación; un 13.1% para inversiones en el área de educación; y un 10.4% para inversiones en el área de salud.

Problemática planteada:

a.- Insuficiente capacidad de recursos económicos para solucionar las actuales deficiencias y carencia de un enfoque global que permita la inducción del gasto público de forma correcta y planificada.

b.- Ausencia de controles que regulen el cobro de la explotación de recursos naturales, de industria y de comercio de los establecimientos creados en la cabecera para el cobro de los impuestos de rentas del municipio.

Estrategias territoriales:

a.- Racionalización del gasto público en los proyectos prioritarios y búsqueda de nuevas fuentes de ingresos municipales.

b.- Implementación del control estricto de cobro de impuestos de rentas de industria y comercio a todos los establecimientos que funcionen dentro de la cabecera municipal.

Programas y proyectos:

a.- Desarrollo del E.O.T. como instrumento de planificación y orientación de la visión del municipio a corto, mediano y largo plazo.

b.- Saneamiento de la cartera morosa y puesta en práctica del sistema de licencia de funcionamiento de los establecimientos industriales y comerciales sin registrar.

2.4 CONTEXTO ECONÓMICO

“La llegada de la maquina transforma las condiciones del trabajo, ha roto un equilibrio milenario, asestando un golpe mortal al artesano, vaciando los campos, engrosando las ciudades, perturbando la relación natural entre hogar y lugar de trabajo”²².

²² LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Alto porcentaje de los habitantes en condición económicamente inactiva correspondiente al 55.4% del total de la población.

b.- La población económicamente activa presenta un alto porcentaje de ocupación del 98% frente a un 2% que se encuentra sin empleo, indicador de que las oportunidades de empleo no superan las expectativas que generen una dinámica económica estable y más activa.

c.- La población económicamente inactiva la conforman en su gran mayoría personas que se quedan realizando oficios de hogar correspondiente al 54.3%, seguido de los estudiantes con un 32.3%.

d.- Alto porcentaje de incidencia en el establecimiento de las Necesidades Básicas Insatisfechas por la alta dependencia económica con un 14.6% .

Problemática planteada:

a.- Alta dependencia económica de la población inactiva con relación a la población activa, lo que significa que un alto porcentaje de la población está siendo subvencionado por un pequeño grupo de habitantes.

b.- Alta incidencia del estancamiento económico en la calidad de vida de los habitantes con relación a la calidad de la asistencia en servicios de salud, educación, vivienda.

c.- Baja dinámica económica por la ausencia de posibilidades de empleo estables, lo que impide la inversión en actividades productivas.

Estrategias territoriales:

a.- Incrementar la actividad agroindustrial en una cadena urbano rural que emplee la producción del campo y le de valor agregado para aumentar las posibilidades de trabajo bien remunerado y sostenible.

b.- Implementar el concepto de unidad de vivienda productiva para explotar las potencialidades espaciales de la vivienda, empleando la fuerza de la mano de obra del hogar y disminuyendo la alta dependencia económica.

c.- Fomentar el desarrollo turístico de la población de la tercera edad para concentrar la oferta de servicios a este tipo de población, aumentando la posibilidad de ingresos adicionales y la dinámica del municipio.

Programas y proyectos:

a.- Proyecto de generación de vivienda productiva, mediante la creación tipológica de posibilidades de producción en las áreas turísticas, agroindustriales y artesanales.

b.- Programas de incentivo turístico como la oferta de paquetes estructurados para la práctica de deportes de alto riesgo como el parapente y el rapel en la zona del Cañón de la quebrada Zapatocha, de espeleología en la zonas de las cuevas del Nitro y la Alsacia, de caminatas ecológicas por los caminos reales y las rutas hacia el pico de la vieja.

2.4.1 ÁREAS ECONÓMICAS

“La situación económica, es la que determina el movimiento hacia el progreso o hacia la regresión, y es la que condiciona las variaciones que dibujan la historia del pueblo, de la ciudad o del país”²³.

Dentro de la síntesis de diagnóstico se tendrá en cuenta la clasificación de las áreas económicas así:

2.4.1.1 ÁREA DE INDUSTRIA

“La industria requiere de disposiciones adecuadas para su ubicación pues su impacto puede generar conflictos de uso en las áreas urbanas destinadas a la vivienda”.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Baja implementación de grandes establecimientos con producción industrial que puedan brindar valor agregado a los productos, dejando verdaderas ganancias en el municipio y permitiendo la generación de empleo masivo.

b.- Desconocimiento de un enfoque en la actividad productiva industrial que permita llenar la demanda de mercados externos para iniciar labores de exportación.

²³ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

c.- Malas condiciones de conectividad vial con los potenciales mercados de Bucaramanga y su área metropolitana por el actual estado de las vías.

Problemática planteada:

a.- Ausencia de una actividad productiva industrial fuerte que genere empleo, y desarrollo del municipio.

b.- Carencia de una visión de los inversionistas privados frente a la creación de agroindustrias de gran magnitud en la cabecera municipal que cuenta con unas excelentes condiciones al interior de la cabecera para el desempeño de este tipo de actividad.

c.- Ausencia de condiciones de conectividad vial que permita el tránsito normal de los productos a los mercados potenciales.

Estrategias territoriales:

a.- Promover e incentivar el desarrollo de actividades productivas a gran escala que permitan brindar oportunidades de trabajo estables a los habitantes de la cabecera municipal y empleen los productos de la zona rural tanto del municipio como de los vecinos.

b.- Brindar las condiciones que hagan falta para facilitar la inversión privada en este tipo de actividades (como es el caso de la pavimentación de la vía ZapatoCA – Bucaramanga), e identificar los posibles mercados para establecer los volúmenes de oferta de la producción.

Programas y proyectos:

a.- Capacitación en el manejo y creación de medianas y grandes industrias, para de esta forma generar la capacidad adecuada para mantener grandes mercados.

b.- Generar regímenes de excepción de las cargas tributarias por la cantidad de personal empleado y por el desarrollo de este tipo de actividades.

c.- Crear la cultura de la exportación con productos de calidad y volumen de producción alto, mediante la capacitación y la apertura de créditos para facilitar los trámites y requisitos de exportación.

2.4.1.2 ÁREA DE COMERCIO

“El comercio, por su naturaleza, requiere de un emplazamiento longitudinal pues su existencia depende de la vitrina de sus productos y la dinámica de su concentración”

Síntesis de diagnóstico:

a.- Alta concentración de establecimientos comerciales en la cabecera municipal, destacándose por su producción anual los que se especializan en la rama de la producción avícola, es el caso de los graneros, venta de concentrados y similares.

b.- Aumento en el costo de la comercialización de los productos por las dificultades presentadas en el transporte de estos, ya que los canales de

comercialización que conforman los ejes viales de la región se encuentran en condiciones regulares.

c.- Excelentes condiciones de infraestructura de servicios públicos, de sistema vial y de disposición longitudinal organizada para el desempeño de establecimientos comerciales al interior de la cabecera municipal.

d.- Falta de un control organizado para el recaudo del impuesto de industria y comercio a los establecimientos existentes y de permisos de funcionamiento sobre los establecimientos recién creados.

Problemática planteada:

a.- Alto deterioro del sistema vial Zapatoca – Bucaramanga que encarece los productos traídos de otras regiones.

Estrategias territoriales:

a.- Disminuir los costos de la comercialización de los productos externos brindando condiciones óptimas de distribución y especializar la comercialización de insumos dentro de la visión del municipio.

Programas y proyectos:

a.- Pavimentación de la vía Zapatoca – Bucaramanga y especialización de la comercialización de productos dentro de la tendencia actual de la industria avícola.

2.4.1.3 ÁREA DE TURISMO

“Deben fijarse centros de alojamiento, hoteles, albergues, campamentos, suministro de agua potable, abastecimiento de víveres”²⁴.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Buenas condiciones para el desarrollo de la actividad turística que cuenta con un patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y natural apetecido por los extranjeros.

b.- Existencia de una infraestructura adecuada para el albergue, la alimentación y la recreación de los turistas, con una buena capacidad y calidad.

c.- Alto deterioro de la vía Zapatoca – Bucaramanga, lo que restringe el paso de tráfico automotor liviano que es el empleado por el turista para su desplazamiento.

d.- Baja creación de programas de promoción de las cualidades físicas del municipio dentro del concepto de turismo de aventura.

Problemática planteada:

a.- Mala conectividad vial para el tráfico automotor liviano por la falta de pavimentación en la vía Zapatoca – Bucaramanga.

²⁴ Ibidem.

b.- Carencia casi total de programas de promoción turística de las excelentes condiciones físicas del municipio.

c.- Ausencia de una mentalidad de Zapatoca como centro turístico por parte de los habitantes que aún en medio de su escepticismo ven frente a sus ojos desarrollar esta actividad.

Estrategias territoriales:

a.- Mejorar la conectividad vial del municipio de Zapatoca con Bucaramanga.

b.- Promover las características y excepcionales condiciones del municipio de Zapatoca mediante el aprovechamiento de sus recursos naturales, históricos, culturales y arquitectónicos.

Programas y proyectos:

a.- Pavimentación de la vía Zapatoca – Bucaramanga.

b.- Creación e implementación de paquetes turísticos en deportes de alto riesgo como el parapente, el rapel, el ciclo montañismo y las caminatas ecológicas por los caminos reales.

c.- Campaña para la creación de una conciencia colectiva de servicio y atención turística por parte de los habitantes de la cabecera municipal.

d.- Unificación de la identificación y señalización de los recursos naturales espeleológicos, caminos reales, sitios turísticos para que el turista pueda aprovecharlos.

2.4.1.4 ÁREA DE MANUFACTURA

“La artesanía, por su naturaleza, difiere de la industria y exige disposiciones apropiadas, emana directamente del potencial acumulado en los centros urbanos, la artesanía del libro, de la joyería, del vestido o de la moda halla en la concentración intelectual de la ciudad la excitación creadora que necesita, se trata aquí de actividades esencialmente urbanas, cuyos lugares de trabajo podrán estar situados en los puntos más intensos de la ciudad”²⁵.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Reconocimiento de la buena calidad de los productos artesanales de la región principalmente los bordados y la elaboración de figuras en pauche, pero la pequeña escala, el bajo empleo generado y el volumen de su producción no deja una considerable participación en la economía del municipio.

Problemática planteada:

a.- Baja participación económica por parte de las Microempresas dedicadas a la producción artesanal o manufacturera, lo que se refleja en el pequeño volumen y la baja capacidad de empleo generados.

Estrategias territoriales:

a.- Aumentar las características productivas de las pequeñas industrias implementando altos volúmenes de producción y empleando más población.

²⁵ LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Barcelona: 1981. 151 p.

Programas y proyectos:

a.- Creación de un programa para la capacitación de los microempresarios artesanales y búsqueda de mercados externos para la promoción de sus productos y el aumento de los volúmenes productivos y el aumento de las posibilidades de empleo.

2.4.1.5 ÁREA DE SERVICIOS

“El centro de negocios, dedicado a la administración pública o privada, debe contar con buenas comunicaciones con los barrios de viviendas, al igual que con las industrias o la artesanía que ha quedado en la ciudad o en las proximidades”²⁶.

Síntesis de diagnóstico:

a.- Excelentes condiciones de infraestructura de servicios, de sistema vial y de disposición concentrada o centralizada lo que permite una buena accesibilidad y cobertura.

b.- Desaparición de uno de los establecimientos de servicios más fuertes de la economía municipal como lo era la cooperativa Arkaz.

Problemática planteada:

²⁶ Ibidem.

a.- Incertidumbre de los habitantes por la congelación de sus recursos depositados en cuentas de ahorro y CDT's, en la cooperativa Arkaz, que actualmente está en proceso de liquidación.

Estrategias territoriales:

a.- Brindar posibilidades sólidas dentro de las entidades de servicio financieras para que los habitantes continúen con su tendencia al ahorro.

b.- Acelerar el proceso de liquidación de la cooperativa Arkaz.

Programas y proyectos:

a.- Concertar la presencia de una entidad financiera sólida que tenga credibilidad que permita canalizar la capacidad de ahorro del Zapatoaca y brinde las condiciones de seguridad que perdieron los habitantes con la experiencia negativa de la cooperativa Arkaz.

2.4.2 NIVEL DE EMPLEADOS

Síntesis de diagnóstico:

a.- Alto porcentaje de la población económicamente activa con dependencia en la posición ocupacional de empleo, es decir que la población es obrero empleado o empleado doméstico correspondiente al 61.1%, frente a un 21% que trabaja por cuenta propia y un 12.3% que es el patrón empleador.

b.- El mayor empleador lo constituye la Alcaldía municipal con un número de 31 cargos, seguido por las actividades financieras, educativas y comerciales.

Problemática planteada:

a.- Baja preparación de los empleados en tareas técnicas y profesionales para asumir los empleos, mano de obra no calificada.

Estrategias territoriales:

a.- Aumentar la calificación de los empleados del municipio mediante la implementación de programas educativos enfocados a la visión del municipio.

Programas y proyectos:

a.- Concertación de un convenio interinstitucional con el SENA para la implementación de programas académicos técnicos y tecnológicos, prácticos y de acuerdo a la visión del municipio en las áreas agroindustriales, turísticas, de atención médica a la tercera edad en salud.

2.4.3 VALOR DE VENTAS

a.- Alto índice de ventas del municipio por la actividad agroindustrial principalmente en lo relacionado a insumos para cría y producción avícola.

b.- Alto índice de ventas del municipio por la actividad comercial con una variada mixtura de actividades tanto turísticas, de servicios como de intercambio urbano rural.

2.4.4 INVERSIÓN EN MAQUINARIA Y CAPITAL DE TRABAJO

a.- Preocupante disminución del capital de trabajo por la banca rota de la Comercializadora Arkaz que manejaba los más grandes índices de capital del municipio.

b.- Congelamiento del capital de los socios de la Comercializadora por el actual proceso de liquidación de la empresa, desconcierto e incertidumbre de la población por su capital de trabajo invertido y su posibilidad de recuperación.

2.4.5 CANALES DE DISTRIBUCIÓN

a.- Mala conectividad vial lo que impide ofrecer buenos canales de distribución de los productos, encareciéndolo y perdiendo competitividad en el mercado.

b.- Existencia de cooperativas, con una mínima conformación frente a los procesos de comercialización, producción, transporte, ahorro y crédito.

c.- Enfoque de los mercados productivos a los municipios de Socorro, Galán y San Vicente y Barrancabermeja.

d.- Reseña histórica de la distribución de frutas y productos para mercados internacionales, generando una tendencia a la exportación por vía marítima hacia Barrancabermeja y los puertos de Barranquilla y Santa Marta.

2.4.6 OBSTÁCULOS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

a.- Baja productividad de las actividades agrícolas por la falta de implementación de técnicas.

b.- Ausencia de una visión de mercado regional y departamental para enfocar la producción.

c.- Dificultades para acceder a los préstamos y altas tasas de interés que impiden la rentabilidad de la actividad.

d.- Baja capacitación en temas relacionados con las oportunidades de exportación o intercambio de los productos tradicionales de la región.

e.- Mal estado de las vías que impide una conectividad adecuada y eleva el precio del producto para el mercado final.

2.4.7 UTILIZACIÓN DE CRÉDITO

a.- Experiencias conflictivas frente al empleo de créditos para el desarrollo de la actividad agrícola e industrial.

b.- Existencia actual de dos instituciones financieras en el municipio, como son El Banco Agrario y La Inversora S.A.

c.- Experiencia negativa con la institución Arkaz por la pérdida de los ahorros de los habitantes del municipio, en el proceso de banca rota y desmonte de esta y pérdida de credibilidad en las instituciones financieras, incertidumbre por el demorado y complicado proceso de liquidación.

3.0 VISIÓN DE FUTURO

Esta Prospectiva del plan establecida a largo plazo, es un postulado construido de forma colectiva, junto con los actores de la sociedad, la administración pública y los técnicos de cada área, en la que se expresa la vocación del municipio y hacia donde deben concentrarse los esfuerzos y acciones tanto de la inversión pública como de la privada:

a.- La cabecera municipal de Zapatoca presenta excelentes condiciones de clima, de paisaje, recurso espeleológico, con una estructura urbana geométricamente regular y amplia, presentando una funcionalidad práctica, con sectores claramente establecidos para el desarrollo de sus actividades, con una buena oferta del recurso suelo, posee una vivienda consolidada con buenas características constructivas, estéticas y de tenencia, con una infraestructura para ofrecer a los visitantes en cuanto a patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y religioso, acompañado de la calidad de sus habitantes y de la calidad de sus productos artesanales y de alimentos tradicionales que permite la implantación de una fuerte actividad turística dentro del territorio tanto para jóvenes como para la población de la tercera edad.

b.- La cabecera municipal de Zapatoca presenta una reconocida tradición en el desarrollo del sistema educativo con una alta calidad y capacidad, pues su infraestructura y la consolidación urbana en torno a esta actividad, permiten ofrecer también programas educativos a nivel regional concentrándolos en la llamada ciudadela educativa que prestaría los servicios de educación en los

niveles tradicionales y en el nivel superior con programas que permitan que los estudiantes reintegren su conocimiento en la actividad y en la región desde la cual originalmente se desplazan, en áreas agropecuarias, de turismo, de atención en salud, en tecnologías para la agroindustria, generando un flujo de estudiantes considerable no sólo de las veredas del mismo municipio sino también de otros municipios vecinos.

c.- La cabecera municipal de Zapatoca permitirá establecer la creación de una agroindustria que emplee los productos cultivados en sus veredas transformándolos y sumándoles valor agregado de tal forma que podrá establecer una actividad consolidada dentro del concepto de desarrollo sostenible, generando posibilidades de empleo e interconectando la producción rural con la urbana mediante la organización de un sistema de cooperativas que utilicen la mano de obra preparada en los centros educativos para la generación de un buen producto con alta calidad.

d.- La cabecera municipal de Zapatoca por sus condiciones de cercanía a Bucaramanga, por su apreciado clima y por la calidad del aire fresco y de su vegetación, por las condiciones de oferta del suelo que actualmente posee, sin olvidar la alta cobertura de los servicios públicos y la tranquilidad por la que atraviesa presenta altas tendencias a la conformación de una cabecera urbana que albergue vivienda tipo recreativa para los fines de semana de los habitantes de las grandes ciudades que buscan un lugar para retirarse y alejarse de la actividad y el aire contaminado de estas.

“ZAPATOCA CABECERA CON CLIMA DE SEDA LE PERMITIRÁ FORTALECER LA ACTIVIDAD TURÍSTICA; CON SU GRAN PLANTA FÍSICA CONSOLIDARÁ LA ACTIVIDAD EDUCATIVA; CON LA TECNIFICADA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA DESARROLLARÁ LA PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL Y ARTESANAL, PERMITIENDO BRINDAR A SUS HABITANTES LA POSIBILIDAD DE SU CRECIMIENTO SOCIAL ECONÓMICO Y CULTURAL EN IGUALDAD DE CONDICIONES EVITANDO EL DETERIORO Y LA GENERACIÓN DE PROBLEMAS EN SU BIEN LOGRADA ESTRUCTURA URBANA”²⁷.

Permite dotar al municipio de una proyección a futuro, que permita que sus pobladores se identifiquen, reconozcan su territorio, sus valores y empiecen a crear una conciencia colectiva de sus oportunidades, enfocando y orientando las acciones públicas y privadas de forma racional en la consolidación de las potencialidades, permitiendo dar la oportunidad de reconocer que al trabajar en un mismo sentido con creatividad se pueden dirigir las acciones hacia el beneficio de la mayoría, en un proceso que nos permite pensar y planear el futuro que queremos para nosotros y para nuestros hijos. Es obvio pensar que las restricciones económicas por las que actualmente atraviesan el municipio permita pensar en la imposibilidad de llevar a cabo la ejecución del E.O.T. y su implementación a corto y mediano plazo, pero es un ejercicio tan sencillo que puede inducir en la mente de un grupo la posibilidad de abrir y crear oportunidades, de proyectar a todo un municipio en la búsqueda de alternativas de desarrollo, además de servir como plataforma territorial del municipio, orientando la prioridad de los programas y proyectos a corto y mediano plazo dentro de una continuidad que tarde o temprano permitirá recoger lo frutos cosechados con tanto esfuerzo.

²⁷ Visión de futuro extractada de la matriz DOFA desarrollada en los talleres de campo con la comunidad, Diciembre de 1999.

4.0 ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Las estrategias territoriales se constituyen en las acciones de carácter integral, que sobre el territorio deben desarrollarse para lograr generar las condiciones que permitan lograr o consolidar la visión de futuro. Constituyen las intervenciones que por su impacto en el desarrollo socioeconómico y territorial, darán la posibilidad de que la visión de futuro pueda ser realidad.

Para proponer las estrategias tomaremos en cuenta estos dos cuestionamientos de tal forma que nos servirán como base metodológica:

4.1.- QUÉ SE REQUIERE MEJORAR, PROYECTAR O DESARROLLAR PARA CONSTRUIR LA VISIÓN DE FUTURO?.

a.- Mejorar la accesibilidad vial Zapatoca – Bucaramanga; proyectar la conducción y control del tráfico dentro y fuera de la cabecera urbana.

b.- Mejorar el sistema de alcantarillado y permitir el desarrollo del barrio las Flores y sus áreas de influencia.

c.- Proyectar los controles que impidan la contaminación y el descuido de los recursos hídricos, espeológicos y de paisaje.

d.- Proyectar la reubicación de las estructuras de alto impacto que están causando incompatibilidad de usos dentro de la cabecera municipal.

e.- Desarrollar una continuidad en los programas educativos desde el nivel preescolar hasta la preparación de nivel superior, proyectar las áreas de interés para el desarrollo económico y que permitan consolidar la visión de futuro del municipio.

f.- Mejorar las actuales condiciones productivas, desarrollar un enfoque de producción que permita atacar las demandas del mercado y proyectar las actividades dentro de la visión de futuro del municipio.

g.- Aprovechar la subutilización actual del espacio de la vivienda dentro del programa de vivienda productiva de tal forma que se racionalice el uso y la relación de producción.

4.2.- CUÁLES SON LAS ZONAS CON APTITUD PARA SUPLIR DICHAS ACCIONES Y NECESIDADES?.

a.- El eje vial Zapatoca – Bucaramanga que además permitiría condiciones adecuadas para desarrollar nuevos usos.

b.- El barrio las Flores y su gran área de influencia sobre los barrios vecinos de la cabecera.

c.- El actual sector del vivero o valle de la quebrada Uchuval - Gachaneque permite las condiciones adecuadas para la disposición de la planta de tratamiento de aguas residuales, permitiría establecer además la creación de un eje longitudinal de protección ambiental que desarrollaría en el sector de escarpes de la alguna la Apostólica la posibilidad de generar un parque recreativo y condiciones de paisaje.

d.- Los predios afectados por el impacto del eje vial Zapatoca – Bucaramanga encuentran condiciones adecuadas para la ubicación de las estructuras de alto impacto como la central de transportes, el matadero, la central de acopio, la planta de tratamiento, el anillo vial, creando una zonificación que consolidaría la actual tendencia a ubicar sobre este eje estructuras de carácter institucional como lo son el hospital la merced, el centro deportivo el Campín, la vía al actual sitio de disposición final de basuras.

e.- Las actuales instalaciones del colegio de los Salesianos permitirían la concentración de los programas en lo que se llamaría proyecto de Ciudadela Educativa, desarrollando todos los niveles de la educación y consolidando la estructura de tal forma que ofrezca servicios a toda la región.

f.- Las actuales instalaciones de la Apostólica y sus alrededores permitirían la creación y ubicación de sectores agroindustriales que mediante una relación

urbano rural, empleen los productos del sector rural y los transformen sumándole valor agregado para de esta forma establecer una oferta del mercado de los alimentos.

g.- Además todas y cada una de las viviendas por tener la capacidad espacial y física adoptarán en su interior el programa de racionalización del espacio mediante el establecimiento de pequeñas industrias artesanales, comerciales en lo que se denomina el proyecto de Vivienda Productiva.

5.0 POLÍTICAS GENERALES

Las políticas constituyen los objetivos e intenciones hacia los cuales apuntar la implementación del modelo territorial así como de los diferentes componentes territoriales.

5.1.- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de la cabecera municipal de Zapatoca mediante la reubicación de los establecimientos que causan alto impacto a la estructura urbana y la determinación de áreas para su futura reubicación, la determinación de áreas de protección ambiental para la conservación de los recursos naturales y el aumento de la relación de los índices de espacio libre, verde, recreativo por habitante, la restricción de la urbanización en los sectores de riesgo y amenaza natural, la definición del orden de las actividades del territorio y su futuro desarrollo y la implementación de normas urbanísticas, la determinación del plan general de vivienda.

5.2.- Definir, identificar y localizar las acciones que garanticen el desarrollo sostenible del territorio con identidad cultural, dentro de la consolidación de la actividad agroindustrial y turística en relación urbano rural con una fuerte base educativa.

5.3.- Definir, identificar y localizar las acciones que garanticen el manejo de las zonas de amenaza natural y riesgo establecidas en la cabecera municipal de Zapatoca, mediante la restricción de la urbanización en estos sectores y la implementación de zonas de conservación ambiental.

5.4.- Definir y localizar las políticas y acciones que garanticen la preservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico y las zonas de conservación de recursos naturales y ambientales dentro de la cabecera municipal de Zapatoca.

5.5.- Racionalizar y ordenar el proceso de crecimiento urbano proyectando las áreas para usos potenciales mediante la determinación del suelo de expansión y la definición de las prioridades de intervención del territorio de forma ordenada y equitativa.

6.0 MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial comprende la espacialización de las grandes intenciones del Esquema de Ordenamiento Territorial. Aquí se espacializan las políticas generales del componente urbano y se direccionan las propuestas territoriales de localización y ubicación de las infraestructuras de tal forma que se constituye la estructura central del E.O.T. del componente urbano.

Dentro del esquema adoptado para el componente urbano se puede describir la consolidación de la estructura “Mononuclear” como centro de las actividades institucionales, comerciales y turísticas más importantes de la cabecera, dentro del tratamiento de conservación del “Marco de Plaza” que está conformado por las nueve manzanas alrededor del parque principal y que brindan el escenario adecuado para el desarrollo de un paisaje urbano turístico, esta acción implica la determinación de unas normas urbanísticas que controlen y regulen la altura, ocupación, densidad y estética de las construcciones existentes y la publicidad de las actividades comerciales o institucionales que aquí se ubiquen.

Partiendo de esa estructura “Mononuclear”, se despliegan de forma “Axial” los ejes viales de las carreras 9 y 10 que albergan el establecimiento de las actividades comerciales mas fuertes de la cabecera, desplegando la concentración hacia el costado sur de la estructura urbana, es aquí donde se conforman los flujos vehiculares y peatonales y se inicia la dinámica urbana con la mixtura de actividades que permiten la compatibilidad con los sectores residenciales.

Luego de esta conformación “Axial” se establecen los sectores de vivienda que de forma homogénea albergan esta actividad sobre una “Malla” o estructura vial con un tráfico casi imperceptible y una tranquilidad lograda por la existencia casi única de la actividad residencial que sólo se ve interrumpida por la presencia de algunos establecimientos con actividades institucionales como colegios, iglesias o equipamientos que no presentan incompatibilidad de uso y por lo tanto no afectan a la vivienda.

También se establece un “Área para el desarrollo de actividades de infraestructura de alto impacto” en los predios ubicados en la salida de la vía que conduce a Bucaramanga y que se convierten en reserva para la ubicación de los proyectos de la central de transportes, la planta de tratamiento de aguas residuales, la central de acopio, la reubicación del matadero, el trazado del anillo vial y la infraestructura del sistema de gas, actividades que consolidan la ubicación de otras actividades de este tipo existentes como los son el Hospital la Merced y el centro recreativo el Campín.

Por último se establece un “Área perimetral” que la conforman predios suburbanos donde se establece la actividad recreativa en sectores de protección natural con el tratamiento de conservación ambiental, perímetro que por contener la existencia de quebradas como la Uchuval , el Zanjón, además de los suelos de riesgo a inundaciones o derrumbes, se restringe la posibilidad de la urbanización y se fomenta la creación de parques recreativos o de contemplación actividad más compatible y de menor riesgo para estos sectores.

7.0 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La Ley 388 de 1997 en su artículo 30 establece que los esquemas de ordenamiento territorial, clasificarán el territorio en suelo Urbano, de Expansión, Suburbano, y de Protección.

7.1 EL SUELO URBANO

SU.

La clasificación del suelo urbano sólo podrá ser utilizado para las áreas urbanas que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado Y también podrán pertenecer a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se definen como áreas de mejoramiento integral en los esquemas de ordenamiento territorial, no podrá ser mayor al perímetro de servicios.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

El área de expansión urbana corresponde a aquella área que durante la vigencia del plan sea habilitada para el crecimiento urbano, este crecimiento es el resultado de la proyección poblacional y el probable crecimiento de los servicios públicos domiciliarios, y los equipamientos urbano y rural.

En este tipo de suelo urbano es posible el desarrollo de áreas concertadas tal como ha sucedido en algunos casos en el área metropolitana en que se establecen convenios con las empresas públicas con la inversión directa de los particulares.

La definición de perímetro urbano tiene por objeto: asignar tratamientos y usos urbanos dentro de las previsiones de recursos, diferenciar legalmente el carácter del suelo frente a su potencial urbanístico y servir de base para la tributación municipal y la prestación de servicios públicos.

7.2 EL SUELO DE EXPANSIÓN

SE.

El suelo de expansión es el destinado a absorber y alojar las nuevas actividades urbanas dentro del horizonte y vigencia del esquema de ordenamiento, los cuales se definirán de acuerdo a las previsiones de crecimiento, nuevos usos, áreas complementarias y que deberá tener la posibilidad de la prestación de servicios públicos a futuro y se encuentren fuera de áreas de amenaza natural.

La definición del perímetro del suelo de expansión tiene por objeto: prever las áreas necesarias para albergar las actividades que permitan consolidar la visión de futuro y las estrategias territoriales del esquema de ordenamiento, racionalizar y ordenar el proceso de crecimiento urbano, buscando el uso equitativo del suelo, focalizar las inversiones de las empresas de servicios públicos red vial, parques y equipamientos, desarrollar de forma integral las áreas nuevas urbanas.

7.3 EL SUELO DE PROTECCIÓN

SP.

El suelo de protección es aquel que por sus condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable, implica la restricción para urbanizarse. Puede aparecer en cualquiera de los suelos urbano, de expansión, suburbano o rural.

La definición de las zonas de protección tiene por objeto: localizar las áreas estratégicas para la protección del medio ambiente y establecer los mecanismos de compensación.

7.4 EL SUELO SUBURBANO

SSU.

El suelo suburbano es aquel ubicado en la zona rural en el que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad pueden ser objeto de desarrollo mediante auto prestación de servicios públicos con restricciones de uso, intensidad y densidad.

La delimitación de los perímetros en el proceso de clasificación del suelo se debe dar fundamentalmente con criterio y sentido técnico, cualquier modificación del perímetro urbano deberá ser el producto de un plan parcial que con consulta a las entidades de servicio público se garantice su factibilidad.

CATEGORIAS	DENOMINACION	AREAS
SUELO URBANO	Cabecera municipal de Zapatoaca corregimiento de la Fuente.	117 HAS.
SUELO DE EXPANSION	Hasta donde pueda llegar la red de servicios públicos.	73 HAS.
SUELO DE PROTECCIÓN Y RIESGOS	<p>Rondas de quebradas (50 mts. a lado y lado) como la quebrada Uchuval y la quebrada al norte de la cabecera.</p> <p>Zonas con pendientes al 50% como el cañón de la quebrada Zapatoaca y la zona de escarpes de la laguna de la Apostólica.</p> <p>Zonas con condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales como el llano de Gachaneque.</p> <p>Zonas erosionadas y con deslizamientos como algunos predios urbanos del barrio San Vicentico.</p> <p>Predios rurales número: 1, 14, 23, 27, 36, 38, 63, 64, 65, 66, 012, 034, 067, 099, 0017, 0018, 0020, 0026, 009-0061, 009-0069, 009-0088.</p>	
SUELO SUBURBANO	<p>Zonas de parcelaciones para recreación cercanos al casco urbano y a las vías de conexión.</p> <p>Predios rurales números: 6, 13, 15, 23, 29, 31, 35, 38, 39, 62, 63, 75, 76, 87, 90, 91, 012, 019, 030, 033, 037, 087' 099, 106, 107, 0017, 0019, 0021, 0025, 0033, 0038, 008-0010, 9-103, 009-0002, 00-00-005-0024-000.</p>	

Tabla No. 1 de Clasificación de usos del suelo, componente urbano.

8.0 CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Las actividades que se desarrollan en las estructuras urbanas se clasifican de la siguiente manera:

8.1 ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto pueden ubicarse en la estructura urbana como la fabricación o transformación de productos alimenticios, la industria del tabaco, la industria de las confecciones, la fabricación de muebles y accesorios en madera.

Comprende también as demás actividades industriales incompatibles como la fabricación de productos químicos, fabricación de productos plásticos, fabricación de productos metálicos, la industria a gran escala, posibles de establecer en zonas de carácter industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental.

8.2 ACTIVIDAD COMERCIAL

Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes, pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala.

8.3 ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

Comprende las actividades correspondientes a la prestación de servicios sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y sus instalaciones o infraestructura.

8.4 ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Comprende las diferentes formas de vivienda, unifamiliar, multifamiliar y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

8.5 ACTIVIDAD DE RECREACIÓN

Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

8.6 ACTIVIDAD DE TURISMO

Comprende el conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada como hoteles, restaurantes, centros de diversión diurna y nocturna.

9.0 CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS

9.1 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

Para efectos de la reglamentación de las actividades industriales, éstas se clasificarán según el proceso industrial que se adelante y según el tamaño e impacto de la industria.

a.- Según el proceso industrial:

Industria extractiva:

Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la exploración, explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales necesarios para la construcción.

Industria transformadora:

Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la transformación manual, mecánica o química, de materias primas en bienes de consumo.

b.- Según el tamaño:

Pequeña industria:

Será aquella que presenta las siguientes características: lotes con área inferior a 500m², número de personas ocupadas no mayor de 24 empleados,

funcionamiento de edificaciones no necesariamente especializadas, bajo volumen de producción, bajo impacto ambiental y urbanístico.

Mediana industria:

Será aquella que presenta las siguientes características: lotes con área entre 500 y 1200m² , número de personas ocupadas entre 25 y 100 empleados, funcionamiento en edificaciones especializadas, mediano volumen de producción, mediano impacto ambiental y urbanístico.

Gran industria:

Será aquella que presenta las siguientes características: lotes con área superior a 1200 m² , número de personas ocupadas mayor a 100 empleados, funcionamiento en edificaciones altamente especializadas, gran volumen de producción, alto impacto ambiental y urbanístico

c.- Según el impacto ambiental:

Con relación al tipo de impacto ambiental y urbanístico que genere la Industria Transformadora se distinguirá por una parte, entre pequeña, mediana y gran Industria, y por otra parte, entre industrias Grupos 1, 2, 3 y 4.

Industria Grupo 1:

Es aquella que se caracteriza por: bajo impacto ambiental, bajo impacto urbanístico, compatibilidad con respecto a otros usos urbanos.

Industria Grupo 2:

Es aquella caracterizada por: bajo impacto ambiental, mediano impacto urbanístico, compatibilidad con respecto a actividades intensivas en empleo, restricciones con respecto a actividades intensivas en vivienda.

Industria Grupo 3:

Es aquella caracterizada por: mediano impacto ambiental, mediano impacto urbanístico, restricciones con respecto a actividades intensivas en empleo, incompatibilidad con respecto a actividades intensivas en vivienda y vivienda-empleo.

Industria Grupo 4:

Es aquella caracterizada por: alto impacto ambiental, alto impacto urbanístico, incompatibilidad con respecto a otros usos urbanos, restricciones con respecto a otros grupos industriales.

La pequeña, mediana y gran industria comprenderán los siguientes Grupos Industriales:

Pequeña industria: Grupo 1 y 2.

Mediana industria: Grupo 2 y 3.

Gran industria: Grupo 3 y 4.

9.2 ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES:

Se clasifican de acuerdo con el tipo de bienes o servicios que distribuyen, en la forma en que se desarrolla ese comercio, y de acuerdo con el tipo de bienes o servicios.

a.- Comercio grupo 1:

Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano ambiental y social que no requieren gran área interna ni externa, ni expansión sobre el espacio de uso público, no generan gran concentración ni permanencia de flujos personales y vehiculares, no producen ruidos ni olores contaminantes.

Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella a nivel de área de predio y a nivel de sector, pertenecen a este grupo la venta de: bienes al detal, alimentos y bebidas de consumo diario, artículos farmacéuticos y cosméticos, artículos variados (miscelánea y boutiques), artículos de librería y papelería, venta de servicios locales, servicios personales (salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales), servicios alimenticios (cafeterías y fuentes de soda), servicios florales (floristería y similares).

b.- Comercio Grupo 2:

Son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen mayor impacto por lo tanto requieren de áreas mayores, vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón, por su mayor

cubrimiento generan más tráfico vehicular y tienen mayores exigencias de parqueo, pueden generar flujos peatonales concentrados, pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir efectos moderados sobre la vivienda, por ello y por no tener un impacto social negativo, se consideran compatibles con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclados con éste a nivel de área y de predio, pero en diferentes niveles de la edificación, pertenecen a este grupo:

La venta de bienes como textiles al detal (almacenes de ropa y de textiles), artículos para el hogar (almacenes de muebles, electrodomésticos y similares), artículos de Cuero (almacenes de zapatos, carteras y similares), artículos varios (joyerías, relojerías, adornos, discos, librerías, almacenes fotográficos y almacenes de instrumental científico), artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacenes de repuestos.

La venta de Servicios como los de tipo recreativos (cines, tabernas, café conciertos, bolos y clubes sociales), personales (saunas, baños turcos, academias de gimnasia y academias de enseñanza), reparación y mantenimiento (lavanderías, tintorerías, encuadernación y remontadoras de calzado), profesionales (oficinas profesionales), turísticos (hoteles, aparta – hoteles y residencias), financieros (compañías de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito), alimenticios (restaurantes, cafeterías), parqueaderos, representaciones (casas distribuidoras y / o importadoras).

c.- Comercio grupo 3:

Son aquellos establecimientos de alto impacto urbano y ambiental por cuanto requieren grandes áreas de ocupación, generan tráfico pesado, pueden generar usos complementarios de impacto social negativo, producen ruidos y / o olores molestos.

Los establecimientos del Grupo 3 no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer en áreas residenciales restringidas en su localización y aislados de la vivienda, pertenecen a este grupo:

La venta de bienes como combustibles y similares, maquinaria pesada (venta mayorista de Insumos agrícolas o de construcción, exhibición y venta de vehículos), venta de servicios (bodegas de almacenamiento y depósito, talleres de reparación automotriz, Diagnosticentros y funerarias, plazas de mercado).

d.- Comercio grupo 4:

Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace incompatibles con la vivienda, pertenecen a este grupo:

La venta de Servicios tipo recreativos (grilles, bares, casas de lenocinio, cantinas), turísticos (Moteles, amoblados y similares).

De acuerdo a la forma como se desarrolla el comercio, los establecimientos comerciales se dividen en: Tipo A que consiste en el desarrollo del comercio predio a predio y Tipo B que consiste en el desarrollo del comercio en grandes áreas, tal como los centros comerciales, que presentan una unidad arquitectónica y / o urbanística.

9.3 ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES

Zonas o edificaciones institucionales son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y / o administrativos, de acuerdo a su magnitud e impacto se clasifican así.

a.- Institucionales grupo 1:

Institucionales de bajo impacto, compatibles y necesarios en zonas de vivienda tales como: colegios y escuelas, iglesias, dispensarios de salud.

b.- Institucionales grupo 2:

Institucionales de bajo impacto social y ambiental pero que, por su magnitud e impacto urbano, tienen restricciones de localización, tales como: servicios administrativos, universidades y similares, hospitales, servicios de seguridad, según magnitud.

9.4 ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS

Son aquellos establecimientos destinados al esparcimiento y recreación; de acuerdo con el impacto ambiental, social y / o urbanístico que generan, se clasifican así:

a.- Recreativos grupo 1:

Compatibles con la vivienda debido a su bajo impacto, tales como: clubes campestres, parques y zonas verdes.

b.- Recreativos grupo 2:

De bajo impacto ambiental y social pero con restricciones de localización por su magnitud, tales como: centros deportivos, centros de espectáculos, parques de diversión.

10.0 CLASIFICACIÓN DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

Se definen como Áreas de actividad intensiva porque delimitan sectores urbanos homogéneos con énfasis en un uso y aceptando otros que le son complementarios; es decir, aquellos que contribuyen al mejor funcionamiento y estructuración del uso principal de un determinado sector.

Estas actividades dentro de las áreas intensivas pueden ser de dos tipos:

Compatibles: Son aquellas que por su bajo impacto ambiental y urbanístico, no perturban ni obstaculizan la actividad o función del uso principal y no ocasionan peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Restringidas: Son aquellas cuyo funcionamiento en un área de actividad, en razón del impacto ambiental y urbanístico que generan, están supeditados al tratamiento al cual se somete el área y requieren para su funcionamiento de

concepto favorable de la autoridad municipal.

Las áreas de actividad intensiva referencian a un sector del territorio y denotan sus usos principales o predominantes para un determinado sector con miras a estructurar y consolidar el carácter y función asignados a los sectores conformados dentro de la estructura de la cabecera urbana.

10.1 ÁREAS INTENSIVAS EN VIVIENDA

AIV.

Se delimitan áreas para el uso de vivienda exclusivamente en sectores netamente residenciales o con el objeto de proveer al Municipio de zonas para programas de vivienda y densificación del casco urbano.

USOS PRINCIPALES
Vivienda
USOS COMPLEMENTARIOS
Comercio; Tipo A, Grupo 1. Institucional; Grupos 1 y 2. Recreativos; Grupos 1 y 2.
USOS CONDICIONADOS
Pequeña Industria; Grupo 1
USOS INCOMPATIBLES
Comercio; Tipo B, Grupos 1 y 2 Pequeña Industria; Grupo 2

Tabla No. 3 de Usos permitidos para las áreas intensivas en vivienda.

10.2 ÁREAS INTENSIVAS EN EMPLEO

AIE.

Se definen como áreas intensivas en empleo aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo y por su localización dentro de la cabecera municipal se constituyen en sectores de atracción de actividades generadoras de empleo.

USOS PRINCIPALES
Vivienda. Comercio; Tipo A, Grupos 1 y 2. Comercio Tipo B. Institucional; Grupos 1 y 2. Recreativos; Grupos 1 y 2. Pequeña Industria; Grupos 1 y 2
USOS CONDICIONADOS
Comercio; Tipo A, Grupo 3. Mediana industria; Grupo 2.
USOS INCOMPATIBLES
Comercio; Tipo A, Grupo 4. Mediana Industria; grupo 3. Servicios.

Tabla No. 4 de Usos permitidos para las áreas intensivas en empleo.

10.3 ÁREAS DE EMPLEO Y VIVIENDA

AEV.

Son aquellas que por su localización en sectores de ejes viales importantes o activos dentro de la cabecera municipal y por la función urbana allí desarrollada tienen mayor tendencia a admitir mezclas de usos.

USOS PRINCIPALES
Vivienda. Comercio; Tipo A, Grupos 1 y 2. Comercio Tipo B. Institucional; Grupos 1 y 2. Recreativos; Grupo 1. Pequeña Industria; Grupos 1 y 2
USOS CONDICIONADOS
Comercio; Tipo A, Grupo 3. Recreativo; Grupo 2. Mediana industria; Grupo 1.
USOS INCOMPATIBLES
Mediana Industria; Grupo 2

Tabla No. 5 de Usos permitidos para las áreas de empleo y vivienda.

10.4 ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

AAE.

Son áreas que desarrollan usos de equipamiento comunitario y espacio público y actividades especializadas de industria y servicios municipales. Se distinguen dos tipos de zonas en estas áreas de actividad:

a.- Zonas de actividad industrial: Son zonas previstas para la localización de actividades de transformación y procesos industrializados intensivos.

b.-Zonas de reserva de servicios: Se localizan en estas zonas los servicios de abastecimiento, transporte, servicios públicos, recreativos e institucionales.

USOS PRINCIPALES
Pequeña Industria; Grupos 1 y 2. Mediana Industria; Grupos 2 y 3. Gran Industria; Grupos 3 y 4.
USOS COMPLEMENTARIOS
Comercio; Tipo A, Grupos 1, 2 y 3
USOS CONDICIONADOS
Institucional; Grupo 1. Servicios.
USOS INCOMPATIBLES
Institucional; Grupo 2. Recreativo; Grupo 2.

Tabla No. 6 de Usos permitidos para las áreas de actividad industrial especializada.

USOS PRINCIPALES
Servicios Municipales
USOS COMPLEMENTARIOS
Institucional; Grupo 2. Recreativo; Grupo 1.
USOS CONDICIONADOS
Comercio; Tipo A, Grupos 1 y 2
USOS INCOMPATIBLES
Vivienda. Comercio; Tipo B, Grupos 3 y 4.

Tabla No. 7 de Usos permitidos para las áreas de actividad de reserva de servicios especializada.

10.5 ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROLÓGICA

AAA.

Son áreas que por su localización, calidad de suelos, características topográficas, valor ambiental o condiciones de ecosistemas estratégicos son en

mayor o menor grado aptas para usos forestales, agropecuarios, ecológicos o de protección ambiental y debe restringirse su desarrollo en usos urbanos.

USOS PRINCIPALES
Agrícola o pecuario, Recreativo; Grupo 1
USOS COMPLEMENTARIOS
Institucional; Grupo 2

Tabla No. 8 de Usos permitidos para las áreas de actividad agrológica.

10.6 ÁREAS DE RIESGO

AR.

Estas áreas deben ser rehabilitadas con usos recreacionales o de ornato que establezcan una barrera para la ocupación de los habitantes con el uso de vivienda, el cual será erradicado. No existen actividades compatibles con las zonas de alto riesgo, hasta tanto no se minimicen los riesgos en ellas.

11.0 CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS

Los tratamientos se definen dentro de las unidades de actuación urbanística y su aplicación puede hacerse predio a predio, en cada manzana o para un globo de terreno mayor.

Los tratamientos definen las acciones a desarrollar sobre los inmuebles y los predios localizados en un área específica, independientemente del uso que en ellos se desarrolle.

11.1 TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Garantiza la incorporación del Municipio al proceso de urbanización completa del casco urbano, de los predios sin desarrollar y de aquellos de desarrollo incompleto.

Para efectos de la aplicación del tratamiento de desarrollo se tendrá en cuenta si se trata de sectores sin desarrollo urbano, es decir, aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento, ni han realizado las cesiones correspondientes.

Para efectos del presente ordenamiento, se entiende como Urbanización el resultado del proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para su construcción de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia o sectores en proceso de consolidación, es decir, aquellas áreas que ya han adelantado obras de urbanización y saneamiento, han realizado las cesiones correspondientes y existe un asentamiento.

Estas áreas requieren acciones que complementen el desarrollo iniciado a fin de concluir el proceso de urbanización iniciado. A fin de diferenciar los énfasis que propone el tratamiento de desarrollo, éste se dividirá en:

a.- Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Rentable: **DIVR.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área intensiva en vivienda y que no esté inscrita en programas sociales del Estado y por lo tanto, no depende del régimen de subsidios.

b.- Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Subsidiada: **DIVS.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área intensiva en vivienda inscrita en programas sociales del Estado y por lo tanto, pertenece al régimen de subsidios.

c.- Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo y Vivienda: **DIEV.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área intensiva en empleo y vivienda.

d.- Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria: **DII.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área de actividad especializada y los predios ubicados en Zona de actividad industrial.

e.- Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Servicios: **DIS.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área de actividad especializada y los predios en Zona de reserva de servicios.

f.- Tratamiento de consolidación completa: **TCC.**

Se aplicará a sectores en proceso de consolidación.

11.2 TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

Permite la adecuación y reutilización de estructuras o edificaciones localizadas en sectores urbanos cuyo uso original ha venido perdiendo vigencia a causa de su nueva localización o debido a amenazas que impiden implementar ciertos usos.

El tratamiento de rehabilitación es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados, en proceso de deterioro, que requieren de normas tendientes a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales, sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación en usos y estructuras físicas, a la forma y estructura urbana propuestas. a fin de diferenciar los énfasis que propone el tratamiento de rehabilitación.

Estas áreas se dividirán en:

a.- Tratamiento de Rehabilitación en Vivienda: **RHV.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular el uso en vivienda.

b.- Tratamiento de Rehabilitación en Empleo: **RHE.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de empleo y vivienda.

c.- Tratamiento de Rehabilitación en Industria: **RHI.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de industria.

d.- Tratamiento de Rehabilitación en Servicios: **RHS.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de servicios.

11.3 TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

A diferencia del anterior, se aplica predio a predio, está previsto para la renovación de sectores enteros del casco urbano, cuyo deterioro es irreversible debido a fenómenos de plusvalía o cambio de uso del suelo urbano.

El tratamiento de redesarrollo es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados y en proceso de fuerte deterioro, que requieren de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuestas.

La recuperación y adecuación de los sectores deteriorados buscará su incorporación a la estructura urbana propuesta a través del diseño urbano y de acciones sobre el espacio que tengan en cuenta, no sólo el eficiente

aprovechamiento del espacio privado, en cuanto a su uso e intensidad, sino la revitalización del espacio público como elemento de jerarquización de actividades.

A fin de diferenciar los énfasis que propone el tratamiento de redesarrollo, éste se dividirá en:

a.- Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Vivienda: **RIV.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular el uso en vivienda.

b.- Tratamiento de Redesarrollo en Empleo y Vivienda: **REV.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de generación de empleo.

c.- Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Industria: **RII.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de industria.

d.- Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Servicios: **RIS.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de servicios.

11.4 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Busca que los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales y arquitectónicos.

El tratamiento de conservación es aquel a ser aplicado en predios o en sectores desarrollados que requieran de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuestas.

Dependiendo de los valores a preservar se subdivide en:

a.- Tratamiento de Conservación Histórica y del Patrimonio: **CH.**

Es el tratamiento orientado a mantener invariables las características físicas de aquellas estructuras y / o zonas de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. La aplicación del tratamiento de Conservación implica la gestión del trámite ante el ministerio de cultura para que el bien inmueble (predio o sector) sea declarado, en primera instancia, de valor histórico y finalmente, monumento nacional. Dicha declaratoria, exige la realización previa de los estudios correspondientes y se realiza a través del Consejo Nacional de Monumentos Nacionales.

b.- Tratamiento de Conservación Arquitectónico – Urbanística: **CU.**

Es el tratamiento orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos sectores donde se considera existen valores

arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

c.- Tratamiento de Conservación Ambiental y Paisajística:

CA.

Es el tratamiento orientado a mantener las características de uso y estructura en zonas de desarrollo reciente que presenten un alto grado de homogeneidad y / o consolidación y que estén cumpliendo una función adecuada dentro de la estructura urbana propuesta, requiriendo únicamente un tratamiento de rehabilitación leve sobre sus ejes viales que les permita actualizar sus estructuras, en uso e intensidad.

12.0 DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Los tratamientos para las Unidades de Actuación Urbanística se definen como acciones prioritarias dentro de la normativa general del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Tratamientos para las unidades de actuación urbanística de acuerdo a la clasificación de las áreas homogéneas:

12.1 SECTORES HOMOGÉNEOS DE ZONA

12.1.1 Sector “Central”:

Correspondiente al origen de fundación de la cabecera y que alcanza a cobijar las nueve manzanas de origen distribuidas en cuatro barrios Jesús Nazareno, Santa Bárbara, Las Mercedes y la raíz, es donde se establecen fundamentalmente las actividades de tipo institucional y de tipo comercial, complementadas con vivienda, además se realiza el intercambio y concentración de flujos con otras regiones debido a la ubicación del sitio adaptado para la llegada y partida de buses intermunicipales, también porque la formación urbana es de tipo mononuclear lo que significa que es el origen y centro de la actividad de la cabecera municipal, está ubicada sobre un territorio plano con una infraestructura de servicios suficiente y una estructura vial completamente pavimentada.

Este sector requiere un tratamiento de conservación histórica del patrimonio de las nueve manzanas de origen , y tratamiento de reubicación de la actividad de concentración de llegada y partida del transporte ya que el tráfico de los vehículos pesados deteriora el pavimento y el impacto de uso sobre las edificaciones vecinas deteriora el patrimonio histórico y el paisaje colonial del sector.

Sector que forma parte del Casco de fundación, aquí las acciones principales están contenidas dentro de la conservación del patrimonio arquitectónico y la consolidación que permita la reorganización de la estructura urbana, fortaleciendo la zona institucional y el centro de fundación donde se establecen

los valores que se encuentran muy presentes en la cultura y el arraigo de los habitantes de Zapatoaca.

El Casco de fundación es un área con un impacto urbano que requiere acciones para conservar pero también un tratamiento de consolidación completa pues el sector tiene todos los servicios públicos y complementarios deseables ya garantizados pero requiere crear el escenario propicio para resaltar los valores culturales o patrimoniales existentes con fines al desarrollo de la actividad turística.

12.1.2 Sector “Intensivo en vivienda”:

Correspondiente a los barrios donde casi de forma exclusiva encontramos desarrollada la actividad de vivienda, es el lugar dormitorio, por lo tanto el intercambio y el movimiento de flujos no es representativo de estos sectores, sólo en algunos casos se ven afectados por actividades de tipo institucional que predominan por su tamaño como elementos puntuales atípicos, su principal característica es la tranquilidad, está ubicada sobre un territorio plano y a medida que se acerca al perímetro su inclinación aumenta o disminuye, cuenta en su gran mayoría con servicios públicos básicos y de una estructura vial pavimentada.

Para el análisis detallado determinamos su división de acuerdo a la distribución administrativa por barrios:

12.1.2.1 Sector del Barrio Jesús Nazareno:

Para este sector tradicional de la cabecera urbana se promueve el tratamiento de consolidación completa y el de conservación arquitectónica del patrimonio histórico para los predios ya urbanizados, para los predios por urbanizar se promueve la conservación ambiental sobre los ubicados al costado norte en cercanía a la quebrada o caño el Zanjón, y el resto se promueve el desarrollo de vivienda rentable.

12.1.2.2 Sector del Barrio San Vicentico:

El tratamiento de Conservación Urbanística definido para esta unidad busca promover las acciones necesarias para consolidar el sector en el uso residencial que actualmente tiene, creando un proyecto de **“Paisaje de Patrimonio Urbano”** atractivo al turista, dotándolo de los equipamientos recreativos y de espacio público que requiere para mejorar los índices actuales, aunque es de los conjuntos que mejor calidad de espacio público presenta en Zapatoca. El tratamiento no debe entenderse como una acción de “congelamiento” de las condiciones urbanas del sector, sino como un proceso dinámico que busca fortalecer el desarrollo de cada predio, el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda se propone para los predios sin urbanizar.

12.1.2.3 Sector del Barrio La Raíz:

Se debe promover el tratamiento de conservación ambiental sobre los predios sin urbanizar ubicados en cercanía al perímetro de las quebradas y sobre estos

espacios implementar los índices de relación de espacio libre, recreativo y verde por habitante o el desarrollo de la actividad agrológica, restringiendo el desarrollo constructivo.

Sobre el resto de predios sin urbanizar se debe promover el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda subsidiada, pues existen lotes disgregados al interior de esta en espera de su desarrollo constructivo y sus actividades complementarias.

En los sectores de predios desarrollados donde es posible generar un aprovechamiento de las grandes áreas de las unidades de vivienda se debe generar la implementación del proyecto de **“Vivienda productiva”** para de esta forma generar una recuperación física y económica, mediante el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda rentable

El tratamiento de conservación ambiental y paisajística se debe implementar en los predios sin desarrollar que bordean estas áreas con tendencia a la recuperación de las rondas de las quebradas Uchuval y la quebrada o caño el Zanjón que limita el barrio debe generar la creación de proyectos **“Parques Recreativos”** con zonas verdes pero con amoblamiento que permitan ser recreativas promoviendo su transformación para que ofrezcan las garantías de mejoramiento de los índices de espacio recreativo, verde y libre por habitante.

12.1.2.4 Sector del Barrio Las Mercedes:

Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de espacio público, el tratamiento de la conservación histórica del patrimonio, y el tratamiento de rehabilitación en empleo para la implementación del cambio de

uso comercial sobre los predios urbanizados, ubicados en los ejes de las calles 19 y 20 que absorben el impacto del proyecto de la “**Ciudadela Educativa**”, y con el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda rentable de los predios por urbanizar.

El núcleo de viviendas de los Barrios Las Mercedes, La Raíz, Jesús Nazareno y Santa Bárbara contempla la implementación del proyecto “Ciudadela Educativa” de alto impacto urbano, por lo que su tratamiento implica la estructuración de las actividades comerciales y esta se realizará atendiendo el principio de reparto de cargas y beneficios para los predios bajo los ejes viales de ubicados en el área de afectación sobre las calles 19 y 20.

12.1.2.5 Sector del Barrio Santa Bárbara:

Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de espacio público mediante la implementación de una estructura peatonal con perfiles que contengan zonas verdes, andenes y amoblamiento, aprovechando las altas pendientes de algunas de las calles para la conformación del proyecto “**Circuito Peatonal**” que permita recorrer de forma agradable el patrimonio histórico allí localizado de forma disgregada para fortalecer el sector.

Es por esta razón que el tratamiento a desarrollar es el de la conservación histórica y del patrimonio arquitectónico, el espíritu del tratamiento de esta unidad es el mismo que se propone para el Barrio San Vicentico y busca generar una conexión física por medio del espacio público con recorridos que conduzcan al turista a reconocer y disfrutar de todo el patrimonio que posee la cabecera de Zapatoaca.

12.1.2.6 Sector del Barrio La Loma:

Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de perfiles verdes en el espacio público, la conservación del patrimonio histórico y arquitectónico y el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda subsidiada o rentable de los predios por desarrollar.

Este Barrio en particular es el que propone el modelo de perfil del **“Circuito Peatonal”** con el ejemplo de la Calle Lenguerke que maneja un perfil acompañado de zona verde, anden, escalinatas y amoblamiento urbano.

Este circuito conectaría los atractivos turísticos y de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico más importantes como lo son el Campo Santo, con La Capilla Santa Bárbara, La casa de ejercicios y el proyecto de **“Paisaje de Patrimonio Urbano”** que conforma el Barrio San Vicentico.

12.1.2.7 Sector del Barrio Las Flores, Lenguerke y San Bernardo:

Esta unidad requiere del **“Plan parcial del barrio las Flores”** para su desarrollo en especial de los predios potencialmente urbanizables o sin desarrollar, localizados al sur de la cabecera municipal, y las acciones principales están contenidas dentro de la conformación del tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda subsidiada y rentable. Es un sector con una clasificación de suelos de expansión en su gran mayoría (exceptuando algunos predios del barrio las Flores y los predios de los barrios Lenguerke y San Bernardo), y debe tomar la tendencia existente con relación a la urbanización desarrollada en la cabecera municipal para la creación de espacio público y actividades complementarias,

También se propone el tratamiento de conservación ambiental y paisajística con la destinación de predios sin desarrollar para la creación de una malla ambiental transversal.

Se propone para el sector con predios desarrollados, el tratamiento de rehabilitación en vivienda en donde se presentan incompatibilidad de actividades, por el alto impacto de usos existentes sobre las estructuras del espacio público y las viviendas existentes.

Este sector requiere de un tratamiento de rehabilitación en vivienda que permita controlar el deterioro de la zona por la ubicación de actividades incompatibles, principalmente las generadas por la plaza de mercado sobre el espacio público.

Dentro del tratamiento de rehabilitación en empleo, se propone el desarrollo de las acciones del **“Plan Maestro de Alcantarillado”** son prioritarias toda vez que se trata del sector más afectado por la deficiente estructura del alcantarillado y por la posibilidad de inundaciones, problema que se agrava con la servidumbre que genera la red actual que logra atravesar varios predios, lo que ha impedido y restringido la continuidad de las acciones urbanísticas del sector.

El **“Plan Parcial del Barrio Las Flores”** definirá los mecanismos necesarios para su ejecución, así como el sistema de amortiguación de los costos de las acciones y el reparto de cargas y beneficios y la duración de los términos de referencia de la restricción de las futuras urbanizaciones que dependan del sistema de alcantarillado de éste sector.

Esta unidad ofrece un área potencialmente urbanizable en los Barrios Las Flores, Lenguerke y San Bernardo y se pueden localizar allí los terrenos para los proyectos del “**Plan General de Vivienda**” de la cabecera municipal que contempla la espacialización de 100 unidades de vivienda dentro de la vigencia del esquema de ordenamiento, sin olvidar la intención de generar proyectos de unidades de vivienda sin caer en la pauperización de las calidades urbanas de espacio público y las calidades internas de los espacios de la vivienda, todo dentro del llamado V.I.S. que para nuestro caso significaría: “Vivienda subsidiada”.

12.1.3 Sector “Perimetral”:

Correspondiente al perímetro, borde o límite de la cabecera municipal con la zona rural, que a pesar de tener definido un claro trazado reticular, en su gran mayoría lo conforman lotes con potencial urbanizable o con actividades de transición urbano – rural como lo son las actividades de tipo agropecuario, caracterizados por estar sobre terrenos pendientes, por no poseer los servicios básicos y por que su estructura vial no esta pavimentada, a pesar de tener definido sus perfiles.

Este sector por contener los suelos para expansión de la cabecera municipal requiere de la elaboración de un “**Plan Parcial**” donde se de un tratamiento de desarrollo en vivienda empleo, para las futuras urbanizaciones y las actividades complementarias de estas.

Esta unidad ofrece un área potencialmente urbanizable en los Barrios Las Flores, Lenguerke y San Bernardo y se pueden localizar allí los terrenos para los proyectos del “**Plan General de Vivienda**” de la cabecera municipal que

contempla la espacialización de 100 unidades de vivienda dentro de la vigencia del esquema de ordenamiento.

12.2 SECTORES HOMOGÉNEOS DE EJE

12.2.1 Sector “Eje de la Calle Real” o “Eje de la Carrera 9”:

Correspondiente a los desarrollos de actividades de tipo comercial, institucional y vivienda, generando una mixtura compleja que a su vez se despliega a lo largo del eje vial, por su emplazamiento generan el mayor movimiento de flujos y se convierten en verdaderas vitrinas comerciales para los habitantes de otros municipios y veredas, se caracterizan por ser las estructuras que se encargan de disgregar los flujos concentrados en la plaza central y que van distribuyendo con sus actividades el intercambio de los habitantes, también es el eje por el cual se recibe el comercio que se realiza con los municipios de la provincia Comunera y Guanentina, estos se desarrollan sobre la carrera 9 una vía completamente pavimentada y con una disponibilidad de servicios públicos muy eficiente.

Este sector requiere de un tratamiento de desarrollo en empleo y vivienda, es el sector de mixtura de actividades comerciales, institucionales y residenciales más activo del municipio.

12.2.2 Sector "Eje de la Carrera 10":

Correspondiente a los desarrollos de actividades de tipo comercial, institucional y de vivienda, sector que debe su consolidación gracias a la ubicación de la Plaza de Mercado, uno de los centros de intercambio intermunicipal tanto de productos agrícolas y comerciales más fuertes de la cabecera y con mayor impacto de uso a su alrededor, generando usos complementarios que activan económicamente la zona, presenta en la actualidad una deficiencia en el servicio de alcantarillado de aguas lluvias pero cuenta con los demás servicios y una estructura vial en excelentes condiciones, este sector requiere de un tratamiento de desarrollo en empleo y vivienda.

BARRIOS	TRATAMIENTO			
	CONSOLIDAR	REHABILITAR	CONSERVAR	DESARROLLAR
JESUS NAZARENO	1		1	
SAN VICENTICO	1		1	
LA RAIZ	1			
LA LOMA	1		1	
LAS MERCEDES	1		1	
SANTA BARBARA	1		1	
LAS FLORES		1		1
LENGUERKE				1
SAN BERNARDO				1

Tabla No. 9 de Actuaciones de unidad urbanística.

1. SECTOR HOMOGÉNEO DE ZONA CENTRAL				SHC.
ES EL ÁREA QUE OCUPA EL CASCO DE FUNDACIÓN CON CENTRO EN EL PARQUE BENAVIDES, LO CONFORMAN NUEVE CUADRAS.				
2. COMPONENTES		CENTRO DE FUNDACIÓN		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS URBANIZADOS		CH. – TCC.		6.8 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	20-21	NARANJA
		CARRERAS	9-10	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN	ÁREA	
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PARQUE PRINCIPAL, ATRIO, ANDENES.		2.2 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		ALCALDÍA, CONCEJO, CARCEL, POLICIA, JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, PERSONERÍA MUNICIPAL, CASA DE LA CULTURA., UMATA, COAGROINZA, COMITÉ DE CAFETEROS, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DEL ESTADO CIVIL, DEFENSA CIVIL.		
• RELIGIOSOS		IGLESIA PRINCIPAL, CASA CURAL, CASA HERMANAS DE LA PRESENTACIÓN, SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL.		
• SERVICIOS		BANCO AGRARIO, INVERSORA S.A. TELECOM, COESAN, COOTRANSMAGDALENA, COPETRAN, TRANSCARMEN, EMPRESA DE ACUEDUCTO, NOTARIA ÚNICA.		
• EDUCATIVOS		ESCUELA URBANA MARÍA AUXILIADORA		
• RECREATIVOS		PARQUE PRINCIPAL.		
		ÁREA TOTAL		9.9 HAS
3. USO		AEV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	40%	
• INDUSTRIA		INCOMPATIBLE	-	-
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	40%	2 PISOS

ZONA HOMOGÉNEA: CENTRAL EN EMPLEO VIVIENDA	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTOS			
• REUBICACIÓN CENTRAL DE TRANSPORTES		X	
• REUBICACIÓN VENTAS AMBULANTES DEL PARQUE		X	
• PEATONALIZACIÓN DE CALLES ALREDEDOR DEL PARQUE			X
• REUBICACIÓN LA CANCHA ADAPTADA FRENTE A LA ALCALDIA		X	
• REUBICACIÓN CARCEL Y ESTACIÓN DE POLICIA	x		
• IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO MARCOS DE PLAZA	X		
PRIORIDAD PROYECTO	PROYECTOS MARCOS DE PLAZA PARA RESTAURACIÓN.		

Tabla No. 11 del Sector homogéneo de zona central en empleo y vivienda.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA J. NAZARENO				SHIV1.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
2. COMPONENTES		BARRIO JESÚS NAZARENO		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO	TRATAMIENTOS			ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR	CA. - DIVR.			1.9 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS	CH. – TCC.			7.7 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE	DESCRIPCIÓN	No.	COLOR	ÁREA
• SISTEMA VIAL	CALLES	22 A 25	AMARILLO	1.0 HAS
	CARRERAS	8 A 11	AMARILLO	
	DESCRIPCIÓN			ÁREA
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	PARQUE PRINCIPAL, ANDENES.			0.4 HAS
C. EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN			
• INSTITUCIONAL	SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE ANTENA PARABÓLICA, MUSEO NATURAL DE AVES Y CURIOSIDADES COLEGIO BETLEHEMITAS.			
• RELIGIOSOS	CAPILLA JESÚS NAZARENO, CASA HERMANAS BETLEHEMITAS.			
• SERVICIOS	HOGAR SAN JOSÉ, CONSULTORIO ODONTOLÓGICO EPS.			
• EDUCATIVOS	COLEGIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS			
• RECREATIVOS	PARQUE PRINCIPAL FRANCISCO BENAVIDES			
	ÁREA TOTAL			11.0 HAS
3. USO	AIV.	OCUPAC.	DENSID.	ALTURA
A. RESIDENCIALES				
• VIVIENDA	UNIFAMILIAR	60%	MEDIA	2 PISOS
B. EMPLEO				
• COMERCIO	TIPO A, GRUPO 1.	40%		1 PISO
• INDUSTRIA	INCOMPATIBLE	-	-	-
• INSTITUCIONAL	GRUPOS 1 Y 2.	20%		1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA JESÚS NAZARENO	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
• PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
• CONTROL DE IMPACTO URBANO DEL CENTRO		X	
• PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. EL ZANJÓN.			X
• IMPLEMENTAR ESPACIO PÚBLICO Y RECREATIVO		X	
PRIORIDAD PROYECTO	PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA .		

Tabla No. 12 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Jesús Nazareno.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA S. VICENTICO					SHIV2.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.					
2. COMPONENTES		BARRIO SAN VICENTICO			
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS			ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		DIVS. - DIVR.			7.7 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		CU.			9.6 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR	ÁREA
• SISTEMA VIAL		CALLES	23 A 27	AMARILLO	1.4 HAS
		CARRERAS	11 A 15	AMARILLO	
		DESCRIPCIÓN			ÁREA
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PLAZA FEDERICO OZANAN, PARQUE SAN VICENTICO, PEATONALES 23, 24, 25, 25A, 25B,			1.1 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN			
• INSTITUCIONAL		ASOCIACIÓN DE PADRES DE FAMILIA DE LA ESCUELA URBANA DEL BARRIO SAN VICENTICO.			
• RELIGIOSOS		CAPILLA DE SAN VICENTICO, CEMENTERIO Y CAPILLA			
• SERVICIOS		NO POSEE.			
• EDUCATIVOS		ESCUELA PÚBLICA SAN VICENTICO, GUARDERÍA LOS CHATICOS			
• RECREATIVOS		CANCHA PARA PRACTICA DE FÚTBOL CALLE 26, PARQUE SAN VICENTICO, PLAZA FEDERICO OZANAN.			
		ÁREA TOTAL			19.8 HAS
3. USO		AIV.	OCUPAC.	DENSID.	ALTURA
A. RESIDENCIALES					
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA	2 PISOS
B. EMPLEO					
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%		1 PISO
• INDUSTRIA		PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.	1 PISO
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	40%		1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA SAN VICENTICO	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
• ADECUACIÓN DE LOS ACABADOS, SANEAMIENTO VIVIENDA	X		
• ADECUACIÓN ESCENARIO DEPORTIVO		X	
• PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL SECTOR DE LOS PINOS		X	
• ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ANDENES		X	
PRIORIDAD PROYECTO	ADECUACIÓN DE LOS ACABADOS DE LA VIVIENDA .		

Tabla No. 13 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio San Vicentico.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA LA RAÍZ				SHIV3.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
2. COMPONENTES		BARRIO LA RAÍZ		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		CA. – DIVS.		11 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		DIVR.		4.4 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	20 A 25	AMARILLO
		CARRERAS	4 A 8	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN		ÁREA
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PEATONAL CALLE 21 ENTRE CRAS 4-5, ANDENES		0.6 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		NO POSEE		
• RELIGIOSOS		NO POSEE		
• SERVICIOS		CONSULTORIO ODONTOLÓGICO EPS.		
• EDUCATIVOS		NO POSEE		
• RECREATIVOS		NO POSEE		
		ÁREA TOTAL		17.6 HAS
3. USO		AIV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LA RAÍZ	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTOS			
• PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
• ADECUACIÓN ESCENARIO DEPORTIVO		X	
• PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. EL ZANJÓN			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X	
PRIORIDAD PROYECTO	PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.		

Tabla No. 14 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio La Raíz.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA MERCEDES				SHIV4.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
2. COMPONENTES		BARRIO LAS MERCEDES		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		CA. - DIVS. - DIVR.		12.5 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		RHVE.		13.4 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	15 A 20	AMARILLO
		CARRERAS	4 A 8	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN	ÁREA	
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ANDENES, PEATONAL		1.1 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		NO POSEE		
• RELIGIOSOS		NO POSEE		
• SERVICIOS		MATADERO MUNICIPAL, PLAZA DE FERIAS, RADIO LENGUERKE		
• EDUCATIVOS		COLEGIO COOPERATIVO SALESIANO SANTO TOMÁS, COLEGIO DEPARTAMENTAL SANTO TOMÁS JORNADA NOCTURNA		
• RECREATIVOS		UN LOTE PARA FUTURO PARQUE CRA 8 - CALLE 17		
		ÁREA TOTAL		29.8 HAS
3. USO		AIV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LAS MERCEDES		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS		CORTO	MEDIANO	LARGO
• PROYECTO DE CIUADELA EDUCATIVA		X		
• REUBICACIÓN DEL MATADERO			X	
• PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. UCHUVAL				X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS			X	
PRIORIDAD PROYECTO		PROYECTO DE CIUADELA EDUCATIVA.		

Tabla No. 15 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Las Mercedes.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA S. BÁRBARA				SHIV5.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
2. COMPONENTES		BARRIO SANTA BÁRBARA		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		CA. - DIVR.		4.8 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		CH.		17.3 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	20 A 25	AMARILLO
		CARRERAS	8 A 13	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN	ÁREA	
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PARQUE SANTA BÁRBARA, ATRIO CAPILLA, ANDENES, ZONA MIRADOR, PEATONAL LENGUERKE.		0.9 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL URBANA MUNICIPIO DE ZAPATOCA, DIRECCIÓN DE AGRUPACIONES ESCOLARES, COOPERATIVA DE CAFICULTORES, ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE BANDA CIUDADANA, REGISTRADURÍA INSTRUMENTOS PÚBLICOS.		
• RELIGIOSOS		CAPILLA SANTA BÁRBARA, CASA DE EJERCICIOS, SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL.		
• SERVICIOS		PLAZA DE MERCADO, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER, SODIGAS, COMFENALCO, COMURDESAN LTDA, COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ZAPATOCA, COOPERATIVA INDUSTRIAL PRODUCCIÓN Y COMERCIO.		
• EDUCATIVOS		ESCUELA URBANA FRANCISCO BASILIO DE BENAVIDES		
• RECREATIVOS		PARQUE SANTA BÁRBARA, MIRADOR.		
		ÁREA TOTAL		25.4 HAS
3. USO		AIV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA SANTA BÁRBARA	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
• PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
• ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ANDENES		X	
• MIRADOR PROTECCIÓN AMBIENTAL CAÑÓN QDA. ZAPATOCA			X
• PROYECTO DE CIRCUITO PEATONAL		X	
PRIORIDAD PROYECTO	PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.		

Tabla No. 16 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Santa Bárbara.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA LA LOMA				SHIV6.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
2. COMPONENTES		BARRIO LA LOMA		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		DIVS.		2.9 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		CH.		9.6 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	19 A 23	AMARILLO
		CARRERAS	11 A 13	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN	ÁREA	
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PEATONAL CALLE LENGUERKE, MIRADOR, PEATONAL CALLE 20 A, PEATONAL DEL CARACOL CRA 12, ANDENES.		0.5 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO, JUZGADO 21 DE INSTRUCCIÓN CRIMINAL.		
• RELIGIOSOS		CAMPO SANTO Y LA CAPILLA.		
• SERVICIOS		HOGAR DE BIENESTAR FAMILIAR, CONSULTORIO MÉDICO.		
• EDUCATIVOS		NO POSEE		
• RECREATIVOS		MIRADOR.		
		ÁREA TOTAL		14.3 HAS
3. USO		AIV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LA LOMA	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTOS			
• PROYECTO DE CIRCUITO PEATONAL	X	X	
• PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
• MIRADOR DEL CAÑÓN DE LA QDA. ZAPATOCA			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS, ADECUACIÓN DE ANDENES		X	
PRIORIDAD PROYECTO	PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.		

Tabla No. 17 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio La Loma.

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA LAS FLORES				SHIV7.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
2. COMPONENTES		BARRIO LAS FLORES, LENGUERKE, SAN BERNARDO		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		DIV		3.9 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		RHVE.		11.9 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	11 A 15	AMARILLO
		CARRERAS	6 A 13	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN		ÁREA
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ANDENES, MIRADOR.		0.6 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		JUNTA MUNICIPAL DE DEPORTES		
• RELIGIOSOS		COLEGIO SEMINARIO DE ZAPATOCA, CAPILLA SAN ANTONIO.		
• SERVICIOS		HOGAR SAN ANTONIO, COTRANZA,		
• EDUCATIVOS		INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL JUAN XXIII, ESCUELA INDUSTRIAL JUAN XXIII, CENTRO DOCENTE DIVINO NIÑO, INSTITUTO POLITÉCNICO JOSÉ CELESTINO		
• RECREATIVOS		POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, CANCHA DEL PARQUE INFANTIL.		
		ÁREA TOTAL		18.1 HAS
3. USO		AIV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LAS FLORES	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTOS			
• PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
• REUBICACIÓN LUGARES PARA ALMACENAMIENTO DE ACOPIO		X	
• PARQUE MALLA TRANSVERSAL			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X	
PRIORIDAD PROYECTO	PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO.		

Tabla No. 18 del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Las Flores.

1. SECTOR HOMOGÉNEO DE ZONA PERIMETRAL				SHP.
CORRESPONDIENTE AL PERÍMETRO, BORDE O LÍMITE DE LA CABECERA MUNICIPAL CON LA ZONA RURAL, QUE A PESAR DE TENER DEFINIDO UN CLARO TRAZADO RETICULAR, EN SU GRAN MAYORÍA LO CONFORMAN LOTES CON POTENCIAL URBANIZABLE O CON ACTIVIDADES DE TRANSICIÓN URBANO – RURAL COMO LO SON LAS ACTIVIDADES DE TIPO AGROPECUARIO.				
2. COMPONENTES				
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		PLAN PARCIAL		37.5 HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		DIVS.		9.6 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES	3 A 10	AMARILLO
		CARRERAS	7 A 13	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN	ÁREA	
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ESTRUCTURA RETICULAR PEATONAL		1.9 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL		NO POSEE		
• RELIGIOSOS		NO POSEE		
• SERVICIOS		NO POSEE		
• EDUCATIVOS		NO POSEE		
• RECREATIVOS		NO POSEE		
		ÁREA TOTAL		54 HAS
3. USO		AEV. - PROTECCION	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	50%	ALTA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	

ZONA HOMOGÉNEA: PERIMETRAL	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTOS			
• PLAN GENERAL DE VIVIENDA 100 UNIDADES	X		
• ADOPCIÓN DE UN PERFIL VIAL CON ANDÉN Y ANTEJARDÍN		X	
• PARQUE MALLA TRANSVERSAL		X	
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS			X
PRIORIDAD PROYECTO	PLAN GENERAL DE VIVIENDA 100 UNIDADES.		

Tabla No. 19 del Sector homogéneo de zona perimetral.

1. SECTOR HOMOGÉNEO DE EJE CARRERA 9				SHE9.
CORRESPONDIENTE A LOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y VIVIENDA, GENERANDO UNA MIXTURA COMPLEJA QUE A SU VEZ SE DESPLIEGA A LO LARGO DEL EJE VIAL, POR SU EMPLAZAMIENTO GENERAN EL MAYOR MOVIMIENTO DE FLUJOS Y SE CONVIERTEN EN VERDADERAS VITRINAS COMERCIALES PARA LOS HABITANTES DE OTROS MUNICIPIOS Y VEREDAS.				
2. COMPONENTES		CARRERA 9 - CALLE REAL		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		DIEV		HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		REV		HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES		
		CARRERAS	9	ROJO
		DESCRIPCIÓN		ÁREA
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ANDENES		HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL				
• RELIGIOSOS				
• SERVICIOS				
• EDUCATIVOS				
• RECREATIVOS				
		ÁREA TOTAL		HAS
3. USO		AEV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	80%	BAJA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
• INDUSTRIA		PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	
C. INCOMPATIBLES		MEDIANA INDUSTRIA GRUPO 2		

ZONA HOMOGÉNEA: DE EJE CARRERA 9	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTOS			
• REUBICACIÓN DE LOS SECTORES DE ACOPIO DE LA PLAZA		X	
• PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
• ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES.			X
PRIORIDAD PROYECTO	PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO		

Tabla No. 20 del Sector homogéneo de eje Carrera 9 o Calle Real.

1. SECTOR HOMOGÉNEO DE EJE CARRERA 10				SHE10
CORRESPONDIENTE A LOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y DE VIVIENDA, SECTOR QUE DEBE SU CONSOLIDACIÓN GRACIAS A LA UBICACIÓN DE LA PLAZA DE MERCADO, UNO DE LOS CENTROS DE INTERCAMBIO INTERMUNICIPAL TANTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y COMERCIALES MÁS FUERTES DE LA CABECERA Y CON MAYOR IMPACTO DE USO A SU ALREDEDOR, GENERANDO USOS COMPLEMENTARIOS QUE ACTIVAN ECONÓMICAMENTE LA ZONA.				
2. COMPONENTES		CARRERA 10		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
• PREDIOS SIN URBANIZAR		DIEV		HAS
• PREDIOS URBANIZADOS		REV		HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
• SISTEMA VIAL		CALLES		
		CARRERAS	10	ROJO
		DESCRIPCIÓN		ÁREA
• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ANDENES		HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
• INSTITUCIONAL				
• RELIGIOSOS				
• SERVICIOS				
• EDUCATIVOS				
• RECREATIVOS				
		ÁREA TOTAL		HAS
3. USO		AEV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				
• VIVIENDA		UNIFAMILIAR	80%	BAJA
B. EMPLEO				
• COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B. RECREATIVOS GRUPO 1	20%	1 PISO
• INDUSTRIA		PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.
• INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO
C. INCOMPATIBLES				
		MEDIANA INDUSTRIA GRUPO 2		

ZONA HOMOGÉNEA: DE EJE CARRERA 10		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS		CORTO	MEDIANO	LARGO
• REUBICACIÓN DE LOS SECTORES DE ACOPIO DE LA PLAZA			X	
• PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO		X		
• ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES.				X
PRIORIDAD PROYECTO		PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO		

Tabla No. 21 del Sector homogéneo de eje Carrera 10.

13.0 DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Esquema de Ordenamiento territorial y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de ordenamiento territorial.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

14.0 REFLEXION FINAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Estas unidades de actuación urbanística se registrarán el acuerdo municipal donde se convertirán en artículos de ley y que deberán ser ejecutados por las siguientes administraciones bajo la dirección de la secretaría de planeación, los programas de vivienda subsidiada se desarrollarán en los suelos disponibles para este tipo de actividad, los cuales están demarcados por el perímetro de usos del suelo de expansión y por medio del mecanismo de los planes parciales para el caso del municipio de Zapatoaca comprendidos por los predios del barrio las Flores y el predio localizado al norte de la cabecera en la salida que conduce a San Vicente.

La gran visión que se plasma por medio de los estudios con la comunidad y los estudios técnicos se podrá convertir en realidad gracias al empeño que las administraciones futuras se propongan en conocer los lineamientos y las condicionantes o prioridades que aquí se establezcan, el desconocimiento de los contenidos, programas y proyectos aquí fijados, será un agravante para convertir en realidad el sueño que la población y los técnicos lograron plasmar en el presente EOT. Por consiguiente será obligación de las administraciones conocer y adoptar los lineamientos establecidos en estas páginas.

BUCARAMANGA, OCTUBRE DE 2000.

NÉSTOR RAFAEL VILLABONA HERNÁNDEZ
ARQUITECTO
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

