

## INTRODUCCION

El municipio de Bugalagrande busca incansablemente un desarrollo institucional adecuado, que le dé piso a la competitividad y el equilibrio social en la dinámica del desarrollo económico, ya que estos son los grandes retos de nuestro terruño en el futuro, buscando incursionar con éxito en el tercer milenio, donde la democracia política, la económica de mercado y la equidad social sean los desafíos que tenemos que enfrentar .

El desarrollo económico de la región, debe inscribirse en factores de localización, que están vinculados al concepto de las relaciones inter - Regionales, factores políticos asociados a los intereses de clase de la región, que quiérase o no, es un actor fundamental en el desarrollo regional. Entendemos la política en su sentido más amplio y general, en la perspectiva del poder y la gobernabilidad.

El Esquema de Ordenamiento Territorial materializa las directrices consignadas en los tres componentes a saber: General, Urbano y Rural, a través del Proyecto de Acuerdo Municipal, los instrumentos de gestión y el programa de ejecución de acuerdo a la ley 388 de 1997 y demás decretos reglamentarios, a su vez en concordancia con los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, sobre la cual se sustenta la función pública del urbanismo.

Las propuestas técnicas en atención a los estudios son presentadas por el E.O.T. acorde con las necesidades del municipio, en el marco de una visión prospectiva que permita acercarnos a la imagen de territorio y ciudad deseada para el largo plazo. En este orden de ideas, no se pasa por alto las grandes limitaciones económicas del municipio, pero sin dejar de lado los términos de la ley de ordenamiento.

Las políticas, estrategias y acciones aquí planteadas estructuran el nuevo modelo de ordenamiento territorial para el municipio de Bugalagrande en el transcurso de los próximos nueve (9) años, con una mirada prospectiva hacia el año 2.015. El contenido del documento plantea el dimensionamiento y la espacialización de nuestro territorio Bugalagrandeño, con base en los diversos atributos físicos del municipio y en atención a los criterios de sustentación ambiental expresados en los sistemas de:

- Comunicación Vial, Tránsito y Transporte.
- Servicios Públicos Domiciliarios.
- Usos del suelo y Vivienda Social.
- Espacio Público y Equipamiento Colectivo.

Lo ambiental se tomo como patrón de ordenamiento territorial lo cual garantiza la regularización de las actividades agrícolas, forestales, pecuarias, de saneamiento básico entre otras, asumiendo la división territorial por microcuencas con su eje gravitacional en las quebradas (recurso hídrico) como el integrador del desarrollo rural.

## OBJETIVOS GENERALES

**1.1 CONCEPTO.** El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Bugalagrande comprende un conjunto de acciones de planificación física concertadas con el sector político - administrativos y, emprendidas por nuestro municipio, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, disponiendo de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo de su territorio y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

**1.2 OBJETO.** El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Bugalagrande, tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial y ambiental, racionalizando las intervenciones sobre el territorio municipal y orientando su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar unidades de actuación urbanas integrales y articular estas sectorialmente ya que afectan la estructura del territorio municipal.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

## PRINCIPIOS Y FINES

**2.1 PRINCIPIOS.** El Esquema de Ordenamiento Territorial se fundamenta en los siguientes principios (Ley 388/97):

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**2.2 FINES.** El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Bugalagrande constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Hacer posible a los habitantes del municipio de Bugalagrande el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, además de su destinación al uso común, y de hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los habitantes que habitan los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

## **DETERMINANTES**

**3.1 DETERMINANTES.** En la elaboración y adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Bugalagrande, se deberán tener en cuenta los siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía en el ámbito de competencia del municipio, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. La conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural del Departamento y la Nación, de conformidad con la legislación correspondiente.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial regional y nacional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

### **Sistema Patrimonio Municipal.**

La localización, identificación y valoración de los bienes de interés cultural, constituido por el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles que conforman el sistema hacen parte del Plan de Equipamientos Colectivos en concordancia con la ley<sup>1</sup>.

Las redes patrimoniales que estructuran el municipio, parten de la jerarquización de los caminos reales del transporte férreo en el Municipio. Lo anterior marca un precedente en el desarrollo de la ciudad como se representa a través de las construcciones que se valoran a continuación:

## **AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES**

1. Patrimonio Paisajístico y Ambiental.

---

<sup>1</sup> Ley General de la Cultura, Título II Patrimonio Cultural de la Nación, Artículo 4.

Por las características paisajísticas de su entorno, el conjunto armónico integral del lugar y su valor ambiental, decláranse como Patrimonio Paisajístico y Ambiental las casas de haciendas que se enumeran adelante, lo mismo que sus elementos paisajísticos y área de influencia.

No	Hacienda	No	Hacienda	No	Hacienda
1	El Japon	2	Navarrete	3	Lucerna
4	El Porvenir	5	La Josefina	6	El Rincón

Las Casas de las haciendas antes listadas y sus áreas de influencia están sometidas al tratamiento de Preservación establecido en el la Segunda Parte del presente Acuerdo.

La localización de estas haciendas aparece en el Plano "Suelos de Protección" y la delimitación precisa de sus áreas de influencia deberá consultarse en el inventario que de ellas realice el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

## 2. Patrimonio Urbano Arquitectónico

Es el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental, ambiental, asociativo y testimonial, tecnológico, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte por lo tanto de la memoria urbana colectiva. Para efectos de su clasificación y protección se determina de la siguiente manera:

### 2.1 Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial

#### **Inmuebles aislados de Interés Patrimonial**

Puente Carrera 5<sup>a</sup>  
 Puente del Ferrocarril  
 Puente de la Variante  
 Cuerpo de Bomberos Voluntarios

#### **Inmuebles de Estaciones ferroviarias.**

Corredor Férreo Uribe – Bugalagrande – Andalucía

#### **Inmuebles de Arquitectura Religiosa.**

Iglesia San Bernabé, Calle. 5 Cra. 5 Esquina

#### **Inmuebles Servicios (bancos, y otros).**

Bancolombia, Carrera. 5 calle 5 Esquina

#### **Inmuebles de Educación.**

Escuela San José, Calle. 4 Cra. 5 y 6  
 Colegio Antonio Nariño, Calle 9 Carreras. 6 y 7

Escuela María Inmaculada, Cra. 6 Calle 7 Esquina  
Escuela Diego Rengifo Salazar, Cra. 6 Calle 8 Esquina

### **Inmuebles de Industria.**

Nestle de Colombia  
Agro Lácteos del Valle

## **2.2. Inmuebles destinados originalmente al uso institucional, cultural, recreativo y otros**

### **Inmuebles Recreacionales (público y privado).**

Coliseo Hector Daniel Useche  
Casa de la Cultura “Maria Engracia Narvaez de Gonzalez”  
Casa de la tercera edad

### **Inmuebles Instituciones.**

Palacio Municipal, Cra. 6 Calle 6 Esquina  
Edificio Avancemos  
Galería Municipal, Calle. 2 Cra. 6 y 7.

## **2.3 Inmuebles destinados originalmente al uso residencial y comercial**

### **Inmuebles Comercial-Residencial.**

Barrio Centro  
Calle 7<sup>a</sup>. carrera 7<sup>a</sup>. esquina  
Carrera 5<sup>a</sup> Calle 3<sup>a</sup> esquina  
Calle 5<sup>a</sup>. carrera 6<sup>a</sup>. esquina  
Calle 3<sup>a</sup>. carrera 6<sup>a</sup>. esquina  
Calle 4<sup>a</sup>. carrera 6<sup>a</sup>. Esquina

## **2.4 Recintos**

Parque de San Bernabé  
Parque de Bolívar  
Parque del barrio los mármoles  
Parque de los Chivos.

## **2.5 Hitos Urbanos**

Las lomas de San Juan

## **2.6 Estatuas y Monumentos**

Busto Simon Bolivar  
Busto Hector Daniel Useche  
Busto Pbtero. Antonio Jose Posada  
Busto Adancito en Ceylan

## **2.7 Monumentos Nacionales**

### **2.7.1 Declarados**

Estación del Ferrocarril cabecera municipal  
 Capilla del Overo  
 Estación del Ferrocarril Uribe

## 1. CLASIFICACION DEL SUELO

El Esquema de Ordenamiento Territorial Clasifica el territorio del Municipio de Bugalagrande en las siguientes categorías, de acuerdo con sus características y en concordancia con la Ley 388 del 18 de julio de 1997 o Ley de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios:

### SUELO URBANO

Suelo Urbanizado

Suelo de Expansión Urbana

### SUELO RURAL

Suelo Suburbano

Suelo de protección

## 1.1 SUELO URBANO

Conforman el suelo urbano del territorio municipal de Bugalagrande tanto las áreas con usos consolidados, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado con posibilidades de urbanización y edificación, todas las que se encuentran en procesos de urbanización incompletos susceptibles de ser consolidadas con edificación y/o mejoramiento integral, así como aquellas áreas urbanizables definidas como de expansión urbana.

**1.1.1 SUELO URBANIZADO** al suelo urbano actualmente servido con redes primarias de servicios públicos y con la red vial principal de la ciudad, lo cual lo hace susceptible de ser ocupado en el corto plazo del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, que equivale al perímetro urbano de desarrollo inmediato y a corto plazo ya que coincide con el actual perímetro de servicios.

**1.1.2 SUELO DE EXPANSIÓN URBANA** al suelo urbano urbanizable que técnicamente puede ser dotado de las redes de servicios públicos domiciliarios y de infraestructura vial y de transporte para su desarrollo y que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial para ser ocupado en el mediano y largo plazo de este Esquema y equivale al perímetro urbano de desarrollo a mediano y largo plazo. El suelo de expansión urbana se divide en las siguientes áreas de expansión urbana:

#### AREAS A REDENSIFICAR

Área de redensificación Urbana La Maria II Etapa	Area=40125.13
Área de redensificación Urbana Primero de Mayo II Etapa	Area=4041.57
Área de redensificación Urbana El Jardin	Area=1970.57
Área de redensificación Urbana El Eden II Etapa	Area=3654.51

Área de redensificación Urbana La Maria	Area=3143.55
Área de redensificación Urbana La Maria	Area=30610.58
Área de redensificación Urbana Minobras	Area=11976.84
Área de redensificación Urbana Cocicoipa	Area=20313.26
Área de redensificación Urbana La Planta II	Area=71335.14
Área de redensificación Urbana Municipal	Area=3613.15
Área de redensificación Urbana Cañaveral	Area=39185.22

## 1.2 SUELO RURAL

Constituyen la categoría de suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, localizados entre el perímetro urbano y el límite de la jurisdicción municipal y que incluye zonas de Reserva Forestal

**1.2.1 SUELO SUBURBANO.** Constituyen la categoría de Suelo Suburbano las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes al área de expansión, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, conforme a lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994. Así mismo formarán parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales comprendidos desde el perímetro urbano hasta el límite de la jurisdicción municipal, en una franja de treinta (30 mts.) Metros a cada lado del eje de las vías que conducen a Tulua y a Zarzal.

### AREAS SUB - URBANAS

Área Sub – Urbana La Planta II etapa	Area: 7.36 Has.
Área Sub – Urbana La Maria III etapa	Area: 5.28 Has
Área Sub – Urbana El Eden III	Area: 32.96 Has.
Área Sub – Urbana Sector Sur	Area: 53.09 Has.

**1.2.2 SUELO DE PROTECCIÓN.** Constituyen la categoría de Suelo de protección, las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajistas 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 para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, conforme a la zonificación ambiental establecida en el Esquema de Ordenamiento Territorial, este suelo se conforma por las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales.

## 1.3 DEFINICION DE PERIMETROS

**1.3.1 PERIMETRO URBANO.** Debe adoptarse un nuevo perímetro urbano para la ciudad de Bugalagrande, el cual estará definido por los siguientes Vértices:

**VERTICE Nº 1**

**N : 958.500**

**E : 1'103.300** El vértice uno o de origen del polígono perimetral, se fija en el sitio de cruce con la carretera a Armenia del Zanjón o acequia que separa terrenos de la hacienda El Japón, número catastral 1-001-219 con los predios urbanizables del barrio Gualcoche, se sigue por dicho zanjón con dirección este (E) hasta empalmar con el Canal Nacional donde se localiza el vértice dos.

**VERTICE Nº 2**

**N : 958.350**

**E : 1'103.500** Por el Canal Nacional, en dirección sur (S) hasta encontrar el carretable que va al corregimiento Galicia, allí se determina el vértice tres.

**VERTICE Nº 3**

**N : 956.240**

**E : 1'102.700** Siguiendo en línea recta con dirección oeste, hasta la intersección de la calle 11 sur con la con la coordenada E: 1.102.000, en donde se sitúa el vértice cuatro.

**VERTICE Nº 4**

**N : 956.750**

**E : 1'102.000** Se adelanta por el eje de la mencionada carretera en dirección oeste (W), limite sur de la urbanización La María II Etapa, hasta el empalme con la carretera que entra al casco urbano de la ciudad, allí se fija el vértice cinco.

**VERTICE Nº 5**

**N : 956.000**

**E : 1'101.610** Se adelanta por la mencionada carretera por su margen izquierda en dirección norte (N), hasta encontrar la división con la calle 9 sur, en el lugar de contacto con la citada división se localiza el vértice seis.

**VERTICE Nº 6**

**N : 956.400**

**E : 1'101.635** Por la división mencionada de la calle 9 sur, en dirección oeste (W), hasta hacer empalme con la línea férrea donde se sitúa el vértice siete.

**VERTICE Nº 7**

**N : 956.410**

**E : 1' 101.510** Se aprovecha la línea férrea con dirección norte (N), hasta encontrar nuevamente la carretera central que conduce a la ciudad, allí se concreta el vértice ocho.



**VERTICE N° 8****N : 956.995**

**E : 1'101.815** Con dirección Noroeste (NW) por la división predial que separa terrenos urbanos del barrio la María hasta encontrar el cruce de la carrera 1ª bis, allí se fija el vértice nueve.

**VERTICE N° 9****N : 957.100**

**E : 1'101.750** Con dirección Oeste (W) por la división predial que separa terrenos urbanos del barrio la María y rurales de la Hacienda el Edén hasta encontrar el cruce de la carrera 12, allí se fija el vértice diez.

**VERTICE N° 10****N : 957.120**

**E : 1'101.590** Por dicha vía en dirección norte (N) hasta encontrar la división predial que separa el barrio el Jardín donde se ubica el vértice once.

**VERTICE N° 11****N : 957.330**

**E : 1'101.665** Con dirección oeste y por la división entre lo urbano del barrio El Jardín, hasta encontrar el carretable de la carrera 15, aquí se localiza el vértice doce.

**VERTICE N° 12****N : 957.350**

**E : 1'101.580** Por el mencionado carretable en dirección Norte (N) a encontrar el límite norte, entre lo urbano y lo rural del barrio el Jardín, donde se establece el vértice trece.

**VERTICE N° 13****N : 957.425**

**E : 1'101.600** Siguiendo hacia el Este (E) por el mencionado límite, hasta encontrar nuevamente la carrera 12 en donde se sitúa el vértice catorce.

**VERTICE N° 14****N : 957.395**

**E : 1'101.700** Siguiendo hacia el Noreste (NE) por la carrera 12, hasta encontrar la calle 4 en el Barrio Primero de Mayo, en donde se sitúa el vértice quince.

**VERTICE N° 15****N : 957.710**

**E : 1'101.785** Por la calle 4 y con dirección general Nor oeste (NW), hasta encontrar la carrera 13 del barrio Primero de Mayo, donde se fija el vértice dieciséis.

**VERTICE N° 16****N : 957.735****E : 1'101.725** Por la carrera 13 del barrio Primero de Mayo, en dirección Norte (N) hasta encontrar el carreteable a la playa, allí se ubica el vértice diecisiete.**VERTICE N° 17****N : 957.875****E : 1'101.735** Por el mencionado carreteable en dirección sur este (SE) a encontrar otro carreteables que pasa por la finca Orisol, en el lugar del empalme de los dos carreteables se establece el vértice dieciocho.**VERTICE N° 18****N : 957.820****E : 1'101.900** Siguiendo hacia el norte (N) por el carreteable que pasando por la casa de la hacienda Orisol hace contacto con el río Bugalagrande en donde se sitúa el vértice diecinueve.**VERTICE N° 19****N : 958.780****E : 1'102.150** Desde la margen izquierda del río se avanza en dirección este (E) a empalmar y continuar por la división que separa terrenos urbanizables y los rurales pertenecientes a la hacienda Lucerna, allí se determina el vértice veinte.**VERTICE N° 20****N : 958.740****E : 1'102.150** Por la división de la hacienda Lucerna y con dirección general sur oeste (SE) , hasta encontrar la línea férrea donde se fija el vértice veintiuno.**VERTICE N° 21****N : 958.200****E : 1'103.000** Se utiliza la línea férrea en dirección nordeste (NE) hasta el cruce con la entrada a la hacienda Lucerna, allí se ubica el vértice veintidós.**VERTICE N° 22****N : 958.750****E : 1'103.400** En corto trayecto se adelanta por la entrada a la hacienda Lucerna en dirección este (E) hasta encontrar la carretera panamericana, allí se sitúa el vértice veintitrés..**VERTICE N° 23****N : 958.700****E : 1'103.460** Por la carretera Panamericana que sigue hacia Armenia, en dirección general sur oeste (SW) hasta encontrar el zanjón o acequia que separa la

zona urbana perteneciente al barrio Gualcoche y la hacienda El Japón o sea encontrar el vértice uno o de origen de la poligonal, quedando de esta forma cerrado el polígono perimetral.

### **1.3.2 DELIMITACION DEL SUELO SUB - URBANO**

#### **1.3.2.1 AREA SUB – URBANA LA PLANTA II ETAPA. AREA: 7.36 Has.**

VERTICE N° 3

N : 956.000

E : 1'102.590 Donde el canal nacional se intercepta con la via a Galicia, Siguiendo por el canal Nacional y hacia el sur (S), hasta el sitio más próximo a la curva de la carretera Panamericana, en donde se sitúa el vértice diez prima (10').

VERTICE N° 10'

N : 955.640

E : 1'102.410 Se aprovecha la margen derecha de la carretera Panamericana dirección general Norte (N) hasta el empalme con la proyeccion de la linea recta del perimetro urbano que une el Canal Nacional y el carreteable que va al corregimiento Galicia (vertice 3) y con direccion oeste (W), hasta la intersección de la calle 11 sur, la carrera 4 y la con la coordenada E: 1.102.000 (vértice cuatro), allí se fija el vértice once prima.

VERTICE N° 11'

N : 956.290

E : 1'102.430 Se adelanta por la mencionada proyeccion del perimetro urbano en direccion Este (E), donde se encuentra fijado el vértice tres y se cierra la poligonal.

#### **1.3.2.2 AREA SUB – URBANA SECTOR SUR AREA: 53.09 Has.**

VERTICE N° 4

N : 956.750

E : 1'102.000 Intersección de la calle 11 sur, la carrera 4 y la con la coordenada E: 1.102.000, Se adelanta por el eje de la mencionada carretera en dirección oeste (W), limite sur de la urbanización La María II Etapa, hasta el empalme por la margen izquierda con la carretera que entra al casco urbano de la ciudad, allí se fija el vértice cinco.

VERTICE N° 5

N : 956.000

E : 1'101.610 Se adelanta por la margen izquierda de la mencionada carretera en dirección sur (S) hasta encontrar el callejon que se dirige a la hacienda el porvenir, en el lugar de contacto con la citada via se localiza el vértice ocho prima.

VERTICE N° 8'

N : 956.030

E : 1'101.610 Se continua por la margen izquierda de la mencionada carretera que entra al casco urbano de la ciudad en dirección sur (S), hasta encontrar la troncal de occidente o via doble calzada que tiene el sentido sur - norte, allí se fija el vértice nueve prima.

VERTICE N° 9'

N : 955.320

E : 1'101.710 Se aprovecha la margen derecha de la carretera troncal de occidente o via doble calzada que tiene el sentido sur – norte y en dirección general Norte (N) hasta el sitio más próximo al canal Nacional, allí se fija el vértice diez prima.

VERTICE N° 10'

N : 955.640

E : 1'102.410 Se continua por la margen derecha de la carretera troncal de occidente o via doble calzada que tiene el sentido sur – norte y en dirección general Norte (N), hasta el empalme con la proyeccion de la linea recta del perimetro urbano que une el Canal Nacional y el carretable que va al corregimiento Galicia (vertice 3) y con direccion oeste (W), hasta la intersección de la calle 11 sur, la carrera 4 y la con la coordenada E: 1.102.000 (vértice cuatro), allí se fija el vértice once prima.

VERTICE N° 11'

N : 956.290

E : 1'102.430 Se adelanta por la mencionada proyeccion del perimetro urbano en direccion Oeste (W), donde se encuentra fijado el vértice cuatro y se cierra la poligonal.

### **1.3.2.3**

### **AREA SUB – URBANA LA MARIA III ETAPA**

**AREA:**

**5.28 Has.**

VERTICE N° 5

N : 956.000

E : 1'101.610 Se adelanta por la margen izquierda de la carretera que conduce a la ciudad en dirección norte (N), hasta encontrar la división con la calle 9 sur, en el lugar de contacto con la citada división se localiza el vértice seis.

VERTICE N° 6

N : 956.400

E : 1'101.635 Por la división mencionada de la calle 9 sur, en dirección oeste (W), hasta hacer empalme con la línea férrea donde se sitúa el vértice siete.

VERTICE N° 7

N : 956.410

E : 1' 101.510 Se aprovecha la línea férrea con dirección sur (S), hasta encontrar el callejon que se dirige a la hacienda el porvenir , donde se sitúa el vértice siete prima.

VERTICE N° 7'

N : 956.050

E : 1' 101.390 Se continua por el mencionado callejon, dirección general Este (E), hasta el empalme con la margen izquierda de la carretera que conduce a la ciudad, donde se fija el vértice ocho prima.

VERTICE N° 8´

N : 956.030

E : 1'101.610 Se adelanta por la margen izquierda de la carretera que conduce a la ciudad en dirección norte (N), hasta encontrar la interseccion de la calle 11 sur, lugar donde se localiza el vértice cinco y se cierra la poligonal.

**1.3.2.4 AREA SUB – URBANA EL EDEN III ETAPA AREA: 32.96  
Has.**

VERTICE N° 8

N : 956.995

E : 1'101.815 Con dirección Nbroeste (NW) por la división predial que separa terrenos urbanos del barrio la Maria hasta encontrar el cruce de la carrera 1ª bis, allí se fija el vértice nueve.

VERTICE N° 9

N : 957.100

E : 1'101.750 Con dirección Oeste (W) por la división predial que separa terrenos urbanos del barrio la Maria y rurales de la Hacienda el Eden hasta encontrar el cruce de la carrera 12, allí se fija el vértice diez.

VERTICE N° 10

N : 957.120

E : 1'101.590 Por dicha vía en dirección norte (N) hasta encontrar la división predial que separa el barrio el Jardín donde se ubica el vértice once.

VERTICE N° 11

N : 957.330

E : 1'101.665 Con dirección oeste y por la división entre lo urbano del barrio El Jardín, hasta encontrar el carretable de la carrera 15, aquí se localiza el vértice doce.

VERTICE N° 12

N : 957.350

E : 1'101.580 Por el mencionado carretable en dirección Norte (N) a encontrar el limite norte, entre lo urbano y lo rural del barrio el Jardín, donde se establece el vértice trece.

VERTICE N° 13

N : 957.425

E : 1'101.600 Siguiendo hacia el Este (E) por el mencionado limite, hasta encontrar nuevamente la carrera 12 en donde se sitúa el vértice catorce.

VERTICE N° 14

N : 957.395

E : 1'101.700 Siguiendo hacia el Noreste (NE) por la carrera 12, hasta encontrar la calle 4 en el Barrio Primero de Mayo, en donde se sitúa el vértice quince.

VERTICE N° 15

N : 957.710

E : 1'101.785 Por la calle 4 y con dirección general Nor oeste (NW), hasta encontrar la carrera 13 del barrio Primero de Mayo, donde se fija el vértice dieciseis.

VERTICE N° 16

N : 957.735

E : 1'101.725 Por la carrera 13 del barrio Primero de Mayo, en dirección Norte (N) hasta encontrar el carretable a la playa, allí se ubica el vértice diecisiete.

VERTICE N° 17

N : 957.875

E : 1'101.735 carretable a la playa en dirección noroeste (NW) hasta encontrar la división entre lo urbano del barrio El Edén y la Hacienda la Palma donde se localiza el vértice diecisiete prima.

VERTICE N° 17'

N : 958.000

E : 1'101.560 Con dirección sur y por la división entre lo urbano del barrio El Edén y la Hacienda la Palma, hasta encontrar el sitio de unión de la división de las haciendas El Edén Número Catastral 1-003-074 y La Palma N° Catastral 1-003-060, y luego por la acequia en dirección Sureste (SE) hasta el canal más al sur que fluye sus aguas al zanjón o acequia Palo de Leche, donde se fija el vértice dieciocho prima.

VERTICE N° 18'

N : 956.910

E : 1'101.390 Utilizando la división predial que separa terrenos urbanos del barrio El Edén y rurales de las haciendas El Edén y La Palma Números catastrales ya citados y luego por la acequia en dirección Sureste (SE) hasta el canal más al sur que fluye sus aguas al zanjón o acequia Palo de Leche en dirección Sureste (SE) hasta encontrar la línea férrea, donde se fija el vértice diecinueve prima.

VERTICE N° 19'

N : 956.680

E : 1'101.600 Se aprovecha la línea férrea con dirección norte (N), hasta encontrar nuevamente la carretera central que conduce a la ciudad, allí se encuentra el vértice ocho que cierra la poligonal.

## **2. POLÍTICAS A MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

### **POLITICAS GENERALES.**

Las siguientes políticas se tendrán en cuenta en relación con el desarrollo físico:

Conformación de una estructura espacial de usos que conlleve implícita una política amplia de descentralización de las actividades que generen empleo, pero estricta con respecto al control de los impactos sociales, ambientales y urbanísticos que genere su funcionamiento.

Facilitar la inversión privada en el municipio para que conjuntamente en el sector público se genere desarrollo y empleo.

Consolidar el suelo urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas urbanas sin desarrollar al interior del perímetro urbano 23 Has. en todos los sectores de la ciudad, con el fin de evitar el crecimiento desordenado en expansión del territorio y para aprovechar la capacidad instalada que existe dentro del perímetro urbano.

La determinación de un nuevo patrón de ordenamiento territorial y de ordenación económica a partir de la Dimensión Ambiental.

La regulación y restricción de desarrollos nuevos urbanos estarán acordes a los tratamientos de usos establecidos para las diferentes áreas morfológicas homogéneas urbanas.

Humanizar el centro de la ciudad, desconcentrando unas actividades o usos compatibles y propiciar una armonía y complementariedad (amenidad) con las funciones urbanas del centro del perímetro urbano.

Atender con prioridad la consolidación de la periferia del casco urbano, para vencer la segmentación y fragmentación de estos sectores, sumado a unas políticas de mejoramiento integral.

Considerar las microcuencas de las quebradas y cañadas de Bugalagrande como ordenadores ambientales del suelo urbano (corredores ambientales), con acompañamiento del programa de descontaminación de aguas residuales.

### **2.2 POLÍTICAS PARA EL SUELO URBANO.**

En éste se debe permitir usos residenciales y comerciales. Las políticas fundamentales para su ocupación y manejo se refieren a:

Definición de las áreas desarrolladas dentro del actual perímetro urbano mediante instrumentos tales como el redesarrollo, la renovación, la rehabilitación y el cambio del uso del suelo.

Utilización y densificación de las áreas disponibles y vacantes dentro del actual perímetro urbano.

Identificación de alternativas para la localización de los estratos de población de menores recursos económicos mediante vivienda de interés social VIS, y la implementación de mecanismos institucionales para hacer accesibles las soluciones y viviendas a dichos sectores.

Establecimiento de un régimen normativo para el manejo de la altura y la volumetría de las edificaciones de tal manera que se preserven los valores paisajísticos y las calidades climáticas, ambientales y urbanísticas del municipio así como el espacio público para beneficio de toda la comunidad.

El mejoramiento de la calidad ambiental de los centros poblados, expresada en términos de la calidad del aire, la seguridad de la población y la infraestructura, el manejo integral de los residuos sólidos y la disponibilidad de espacios naturales destinados a la recreación, esparcimiento y educación, entre otros.

Para las urbanizaciones en llenos se requerirán exigentes estudios geotécnicos de los cuales dependerá sus posibilidades de urbanización, además de la homogeneización de los materiales y diseños de compactación, confinamiento y drenaje. Aquellos llenos en los que se demuestren la presencia de desechos orgánicos y basuras sólo podrán ser desarrollados para usos recreativos o viales. El desarrollo futuro de llenos en zonas de protección de recursos naturales (cañadas) será prohibido.

La evaluación de la amenaza sísmica local y regional será materia de realización en el mediano plazo debido a los costos de realización y a los problemas económicos que afrontan los municipios como Bugalagrande,

De acuerdo con la Ley 400 (NSR98), la responsabilidad de adelantar los estudios de microzonificación sísmica es del Municipio, los cuales serán la base para el diseño del Código Local de Construcciones Sismo-resistentes en el corto y mediano plazo.

### **2.3 POLÍTICAS PARA EL SUELO DE DESARROLLO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA.**

Previo al enunciamiento de las políticas ambientales, cabe aclarar la diferencia entre el suelo de desarrollo urbano y el de expansión.

**El suelo de desarrollo urbano** corresponde a aquella zona dentro del perímetro urbano que aún no ha sido urbanizado, mientras, **El suelo de expansión** es la porción de territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.<sup>2</sup>

Por ser áreas sin desarrollo urbanístico y que presentan características naturales muy similares que se traducen generalmente en los mismos condicionantes y modelos de ocupación, se han agrupado en una sola política.

---

<sup>2</sup> Congreso de Colombia. Ley 388 de 1997. Congreso de Colombia, Diario Oficial 43.091. Bogotá, Julio 18 de 1997. p. 9.



La política de ocupación esta orientada a diferenciar claramente cuales zonas de desarrollo son para la vivienda de interés social y cuáles no, así como la verticalización de la construcción y su mayor densificación. El modelo de ocupación para este tipo de suelo es similar al del suelo rural, ya que comparten condiciones naturales idénticas, esquematizado por las siguientes características:

Las cañadas (pendientes en promedio  $> 20^\circ$ ), con restricciones por pendiente, serán consideradas Areas de Protección. Este aspecto será mejor tratado en el Suelo de Protección Urbano.

Las partes topográficas con pendientes menores a  $20^\circ$  situados en las divisorias de aguas pueden desarrollar dotación de equipamientos colectivos asociados con el disfrute de las cañadas y ejes viales perimetrales adyacentes a los quiebres de pendiente, cuya área plana restante entre vías será utilizada para la construcción de viviendas, zonas comunales y áreas de cesión.

La tierra y/o escombros producto de la excavación y adecuación final no será dispuesta transitoria ni definitivamente sobre las cañadas (zonas de protección de recursos naturales) y sobre los bosques y humedales (zonas de fragilidad ecológica). Estos materiales serán llevados a la escombrera municipal.

Toda zona de desarrollo y expansión urbana debe estar ligada a los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado enunciados en el Atributo de Servicios Públicos Domiciliarios, y su manejo de aguas residuales domésticas debe estar amarrado a la infraestructura para la descontaminación de quebradas que maneja el Municipio.

## **2.4 POLÍTICAS PARA EL SUELO DE PROTECCIÓN URBANO.**

Corresponden a las cañadas y cañones con pendientes dentro de la ciudad, y a los bosques asociados o no asociados a éstas, cuyo uso permitido es la protección, conservación, investigación y recreación ecológica.

Se prohíben en ésta zona los llenos producto de actividades constructivas y humanas, ya que son contrarios a los criterio de protección. Su consideración como suelo de protección (Areas de Protección) se debe a que enmarcan áreas con:

Relictos boscosos.

Humedales.

Movimientos en masa (deslizamientos).

Factores naturales que proporcionan susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones.

Formas topográficas que amplifican ondas sísmicas (efecto topográfico).

Regulación hídrica natural de las aguas lluvias y de las múltiples quebradas que cruzan la ciudad.

Descarga y recarga natural de acuíferos.

Respetar uno y medio (1.1/2) kilómetros en el cual no se permitirá siembra del cultivo de caña.

Las políticas fundamentales para su ocupación y manejo se refieren a:

El incentivo para la declaración y establecimiento de áreas para la protección de valores patrimoniales del país, ampliando la representatividad ecológica, y la identificación y cuidado de los servicios ambientales<sup>3</sup>, a través de acciones que permitan el establecimiento a corto plazo (2000) de un Sistema Municipal de Areas Naturales Protegidas, dentro del Sistema Departamental correspondiente.<sup>4</sup> Lo anterior es compatible con la “Estrategia de Bosques y Biodiversidad” y su “Programa de Organización del Sistema de Areas Protegidas” de la C.V.C.<sup>5</sup>

Las Areas Naturales Protegidas (ANP) comprenden espacios geográficos que poseen características paisajísticas y físico-bióticas singulares que deben ser reservadas en algunas de las categorías de manejo existentes para recibir del Estado, y eventualmente de particulares, protección y manejo adecuado y eficaz, mediante los cuales se garantice la perpetuación de los valores allí existentes.<sup>6</sup>

El proceso de planeación para la reubicación de las zonas de alto riesgo natural obedecerá a la priorización del nivel de riesgo natural que evalúe la institución facultada por Ley (Código 919 de 1989), es decir la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, por lo tanto toda Entidad asociada con este proceso consultará y respetará los criterios técnicos de la Corporación.

Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable (en el presente E.O.T. denominadas Zonas de Alto Riesgo Natural) que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a la C.V.C. para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. Al respecto es de anotar que el éxito en esta gestión también depende del apoyo de las Secretarías de Planeación, de desarrollo Comunitario del Municipio de Bugalagrande, quienes tendrán la obligación de concertar y concretar procedimientos para el mantenimiento de estas zonas recuperadas.

---

<sup>3</sup> Ministerio del Medio Ambiente - Departamento Nacional de Planeación (D.N.P.). Estrategias para la consolidación de un sistema nacional de áreas naturales protegidas del país, en el contexto del desarrollo humano sostenible. Unidad Administrativa Especial del SPNN. Bogotá, Enero 1998. 28 pp.

<sup>4</sup> C.V.C. Plan de acción institucional 1998-2000. C.V.C. Santiago de Cali, 1997.

<sup>5</sup> C.V.C. Plan de gestión Ambiental para el Departamento del Valle. C.V.C. Santiago de Cali, 1997.

<sup>6</sup> Ministerio del Medio Ambiente - Departamento Nacional de Planeación (D.N.P.). Estrategias para la consolidación de un sistema nacional de áreas naturales protegidas del país, en el contexto del desarrollo humano sostenible. Unidad Administrativa Especial del SPNN. Bogotá, Enero 1998. p. 15.

Una vez sea desalojado el sector de alto riesgo, se procederá a obras de demolición, cercado, reforestación, estabilización de taludes y manejo de quebradas (control de erosión fluvial), de manera que el sitio sea recobrado para el sistema de zonas de protección de recursos naturales y/o de espacio público. En todo caso el Alcalde Municipal será responsable de evitar que tales zonas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

El modelo de ocupación del suelo de protección urbano, es similar al de expansión y desarrollo urbano, en donde el río Bugalagrande (área de protección) será bordeado por equipamientos colectivos y vías perimetrales adyacentes a la ribera. Su ocupación será restrictiva totalmente y sólo podrá considerarse para la adecuación de equipamientos colectivos (senderos ecológicos), corredores biológicos y bancos de propagación biológica; los polideportivos serán prohibidos. La diferenciación del uso potencial de algunas de estas áreas será especificada en el Componente Urbano.

### **3. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL EN EL SUELO URBANO DE BUGALAGRANDE**

#### **3.1 ZONAS DE FRAGILIDAD ECOLÓGICA.**

El presente E.O.T. acoge las áreas caracterizadas e identificadas y recomienda aquellas que podrían ser declaradas por C.V.C. como Areas Naturales Protegidas de la Sociedad Civil en el corto y mediano plazo. Esta área de fragilidad ecológica dentro del área rural, cerca al límite urbano, es el bosques de:

Minobras (urbano - rural).

La estrategia administrativa y financiera para el manejo de esta área debe ser concertada entre la C.V.C. y el Municipio en el corto plazo (menor a 3 años), así mismo las acciones de diferenciación del uso potencial y definición del estatus de conservación más adecuado (conservación, propagación, investigación, educación, recreación, etc.).

En el corto plazo y mediano plazo (menor a 6 años) este Esquema de Ordenamiento Territorial agrupará las áreas de protección en unidades potenciales de equipamiento público para la conservación, propagación, investigación, recreación y esparcimiento.

##### **3.1.2 Zona de fragilidad Ecológica Minobras**

Está localizada cerca al barrio Minobras, en donde la doble calzada corre por el costado occidental de este arboretum y lo ha intervenido preocupando a toda la comunidad Bugalagrandeña.

Es un bosque conformado por crecimiento secundario de unos quince años, es de forma alargada de aproximadamente 150 m de largo y de 25 a 30 m de ancho.

Debe considerarse este bosque como una Unidad de Actuación Urbana (Tratamiento de Conservación Ambiental) y se debe desarrollar su correspondiente Plan Parcial en un plazo máximo de 3 años a partir de la aprobación del presente E.O.T.

En el corto plazo (3 años), su potencial está en la recreación de la comunidad del barrio Minobras y lo que puede representar también para la comunidad de Bugalagrande en un futuro.

Las recomendaciones técnicas generales y preliminares a seguir en esta zonas es:

Enriquecer los fragmentos de bosque, rastrojos, zonas verdes y jardines con la siembra de árboles nativos productores de alimento para la fauna, especies nativas amenazadas o en peligro de extinción (lento crecimiento y/o difícil propagación), especies finas (autóctonos o nativos).

Facilitar, permitir e incentivar la regeneración natural (prevenir la tala de rastrojos mayores a 5 años de edad) y propagación de la flora acompañante (de no requerir una máxima rentabilidad forestal, se proponen espacios para la conservación).

Ampliar la cobertura y establecer corredores biológicos (revegetalización de las riberas de los riachuelos y quebradas).

Ampliar la protección de los cauces de agua en zonas descubiertas de vegetación (desarrollo de vegetación protectora a través de la regeneración natural, lo cual también permitiría la conectividad entre fragmentos aislados).

Optimizar las funciones de los viveros existentes (capacidad para repoblar bosque) y establecer viveros para la propagación y venta de especies nativas.

Limitar al máximo los usos extractivos del bosque y gradual (regular la frecuencia de extracción y la forma (métodos e intensidad) de extracción; evitar las socolas y limpiezas del sotobosque; evitar la tala rasa y limpieza que acompaña a la extracción de guadua; designar porciones de los guaduales como áreas de reserva no expuesta a la extracción de recursos forestales).

Minimizar los efectos de borde mediante la conformación de una barrera viva (árboles de rápido crecimiento).

Compartir semillas de especies de especial valor con personas o instituciones conservacionistas (programa de recolección y siembra de semillas de especies amenazadas).

Prohibir, controlar y/o restringir la cacería de animales por los trabajadores de fincas y gente foránea, hasta tanto no existan poblaciones vigorosas y/o métodos eficientes para el monitoreo y control de la actividad por parte del Municipio y C.V.C. (las poblaciones de muchas especies podrían recuperarse rápidamente si la presión de la cacería fuese eliminada o minimizada).

Establecer sistemas adecuados para la disposición de las basuras sólidas (plásticos, botellas y materiales similares deben ser almacenados y reciclados; las basuras biodegradables pueden ser utilizadas en composteras o lombricultivos) y escombros en estas áreas protegidas.

Controlar la indebida disposición de basuras sobre las cañadas.

Controlar los procesos erosivos y revisar el deterioro y debilitamiento de los taludes artificiales para tomar acciones de estabilización.

Estudiar las especies nativas presentes en las áreas protegidas y desarrollar el potencial de investigación y generación de conocimiento del bosque.

No exponer el bosque a procesos de urbanización: se podrá urbanizar a una distancia mayor a 10mts. a partir del fragmento de bosque.

Monitorear los niveles de contaminación hídrica, los caudales de las microcuencas y las condiciones biofísicas de los nacimientos en los predios con relictos de bosques.

Realizar mantenimiento y revisión de las redes de alcantarillado y/o de descontaminación de aguas residuales adyacente a relictos de bosques.

Prohibir la tala y desprotección de taludes.

Sembrar cercas vivas en los linderos de los predios

En el área urbana no hay humedales presentes que se hayan definido como zonas de fragilidad ecológica, pero sí llanuras de inundación que se vuelven factores de amenaza para asentamientos humanos, las cuales serán tratadas en las áreas de riesgo natural.

### **3.2 ZONAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES.**

El río tutelar en el área urbana de Bugalagrande, es considerado Zona de protección porque enmarca: relictos de boscosos, movimientos en masa (deslizamientos), factores naturales que proporcionan susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones, formas topográficas que amplifican ondas sísmicas (efecto topográfico), regulación hídrica natural de aguas lluvias, y descarga y recarga de acuíferos.

Su delimitación se fundamentó en el concepto de que las áreas forestales protectoras marginales de las corrientes y los depósitos de agua de régimen permanente y estacionario, son franjas de terreno paralelas a sus bordes establecidas con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y de propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para la reducción del riesgo por inundaciones. Los

anchos mínimos de estas franjas para los ríos, quebradas, arroyos, lagunas, ciénagas y lagos existentes en el territorio municipal, medidos en ambos márgenes de las corrientes y en el borde de los depósitos a partir de la cota de inundación máxima para crecientes con probabilidad de ocurrencia de una (1) vez cada (100) cien años que sea determinada por los estudios hidrológicos específicos, y para el río Bugalagrande es de treinta (30) metros de protección.

Los usos permitidos son de protección, conservación, educación e investigación ecológica.

### **3.3 ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.**

Son aquellas áreas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.

Corresponden a las áreas de alta contaminación del aire por gases, sólidos y ruido, los puntos con disposición inadecuada de basuras y escombros, y las quebradas urbanas contaminadas por vertimiento de aguas residuales (contaminación no cuantificada).

#### **3.3.1 Zonas prioritarias para la recuperación ambiental.**

Corresponden a zonas que por su contaminación alta del aire por sólidos, gases y ruido, por la contaminación de las quebradas, y por la contaminación por basuras ilegalmente dispuestas, deben ser recuperadas en el corto plazo (3 años).

La recuperación del río Bugalagrande como límite urbano, es un proyecto que se encuentra en prediseños por parte de la C.V.C., lo cual permitirá descontaminar al río tutelar para entregar sus aguas inmaculadas al río Cauca de acuerdo a las metas de corto, mediano y largo plazo propuestas por el municipio.

Así mismo, cualquier proyecto de urbanización sobre alguno de estos puntos, será exigido con estudios geotécnicos detallados, homogeneización de materiales, diseños de cofinamiento, compactación y drenaje; si se demuestra la presencia de materia orgánica y basura en los llenos objeto de evaluación, no se permitirán proyectos urbanístico, sólo viales o recreativos.

#### **3.3.2 Zonas potenciales para la recuperación ambiental.**

Corresponden a áreas que por su localización aledaña a estaciones de servicio (distribución de hidrocarburos, cambio de aceite, lavado de automotores, etc.) serán consideradas como potenciales focos de contaminación de acuíferos superficiales. Debe evaluarse los sitios de recarga de acuíferos en el área urbana, y los estudios de

---

<sup>7</sup> Ministerio del Medio Ambiente. Bases ambientales para el ordenamiento territorial municipal en el marco de la ley 388 de 1997. Bogotá, 1998. P. 37.

su amenaza, vulnerabilidad y riesgo por contaminación, la producción de agua del acuífero y la rata de infiltración, lo cual será cofinanciado con la C.V.C.

Es necesario que en el mediano plazo (6 años) se dé la complementación del Municipio y la C.V.C. en la evaluación de dicha contaminación, el diseño de medidas para su mitigación y el control de la misma.

### **3.4 ZONAS DE RIESGO NATURAL EN EL SUELO URBANO DE BUGALAGRANDE**

El área Urbana de Bugalagrande no presenta áreas representativas de riesgo natural por no tener un grado de amenaza y de vulnerabilidad alta. No se evidencian procesos erosivos y movimientos en masa de importancia a nivel municipal, y la susceptibilidad natural a estos últimos es baja. Sin embargo algunos sitios pueden presentar grados de riesgo cualitativo intermedio conforme al fenómeno natural que se evalúe.

En el caso de sismos, no se identifican áreas de amenaza alta que son asociadas con los corredores de falla en la zona rural, tomando como área de influencia directa 200 m. a lado y lado de la fallas Galicia, Quebrada Nueva, La Paila, Sevilla y la Nicolasa, lugares en donde se puede presentar deformaciones por la acumulación de fuerzas tectónicas.

El cañón del Río Bugalagrande puede presentar deslizamientos y caídas de roca asociados con fuertes pendientes. Las inundaciones también estarían asociadas a este curso de agua y a los del Río Cauca, ya que son los que presentan amplias llanuras de inundación y reflejan por lo tanto comportamientos torrenciales. El área de influencia de las inundaciones se ha tomado como el nivel de terraza más amplio y cercano al actual cauce.

#### **3.4.1 Zonas de riesgo natural alto.**

En este orden de ideas, las Zonas de Riesgo Natural Alto requieren de relocalización en el corto y mediano plazo (< 3 años) dada las altas probabilidades de daño y pérdida que las definen. Es importante anotar que las áreas escogidas para la reubicación de éstas, deben definirse también en el corto plazo (1 año) bajo los criterios de seguridad del terreno y de la vivienda, es decir, que sean sitios seguros (bajo grado de amenaza geológica). Las viviendas serán construidas según las condiciones especiales del terreno, como por ejemplo zapatas especiales en llenos antrópicos y condiciones sismoresistentes, entre otras. El Municipio y la C.V.C. deben en este periodo acompañarse técnicamente para el éxito en la escogencia de los terrenos.

La priorización para la relocalización de estas áreas esta fundamentada en la densidad de procesos geológicos (movimientos en masa y procesos erosivos) en el área y la ubicación de viviendas en las riberas de los ríos, lo que implica un alto grado de amenaza y vulnerabilidad, y su función es orientar la gestión del Municipio.

El asentamiento a relocalizar en el municipio de Bugalagrande es el Barrio CAÑAVERAL, cuyo plazo para gestionar el plan parcial es de 3 años.

#### **Zonas de riesgo natural medio.**

Por su cobertura tan amplia deben ser evaluadas más detalladamente en el corto plazo (3 años) entre el Municipio y la C.V.C., para proponer las acciones de mejoramiento y/o mitigación del riesgo.

**La zona de riesgo medio bastante representativas que debe ser estudiada prioritariamente es el del Barrio Brisas Del Río.**

Esta zona de llenos correspondiente al barrio Brisas del Río se considera como una unidad especial de manejo (Unidad de Actuación Urbanística), ya que en el mediano plazo (3 años) se debe plantear las estrategias para la construcción de las obras de mitigación y disminución de daños de la infraestructura, daños tipificados por asentamientos diferenciales y posibilidades de licuefacción.

Así mismo se proponen los siguientes criterios técnicos para evitar la ocurrencia de deslizamientos e inundaciones en la Ciudad de Bugalagrande, aspectos que ya han sido planteados en los modelos de ocupación que se plantean:

### ➤ **AREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES**

Son aquellos terrenos donde existe la probabilidad de que sucedan fenómenos naturales peligrosos tales como deslizamientos, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos. Se dividen en dos grandes categorías: Identificadas y Potenciales

#### **1. IDENTIFICADAS**

Son las áreas cuyas restricciones por amenazas naturales han sido definidas por estudios técnicos detallados y específicos. En esta clasificación aparecen:

La zona comprendida entre el Río Cauca y su dique de protección y la margen izquierda del Río Bugalagrande al paso por el casco urbano del municipio de Bugalagrande, sin perjuicio de que se incluyan nuevas áreas a medida que se realicen otros estudios detallados. Estas áreas se representan de manera esquemática en el Plano "Áreas con Restricciones por Amenazas Naturales" y su interpretación en mayor detalle se debe hacer mediante la consulta de los planos a escalas 1:5000 que hacen parte de los estudios de zonificación de amenazas naturales y riesgos relacionados en los Documentos Técnicos de Soporte del Plan. Estas áreas se dividen en dos clases: ocupadas y libres.

**1.1 Ocupadas.** Son las áreas con restricciones donde existen asentamientos humanos, tanto consolidados como de desarrollo incompleto. Las áreas con restricciones por amenazas naturales que se encuentran ocupadas se clasifican así:



**1.1.1 De Riesgo Inminente.** Son áreas ocupadas cuyas características geológicas, geomorfológicas, geotécnicas y de intervención humana son críticas y se traducen en una alta probabilidad de ocurrencia de fenómenos naturales tales como deslizamientos, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos. En estas áreas la intervención de los factores generadores de peligro es impracticable desde el punto de vista técnico y económico o no garantiza un nivel adecuado de seguridad, razón por la cual deberán liberarse de toda ocupación para luego disminuir su deterioro y destinarlas a usos de conservación ambiental y/o recreación, como son:

- Barrio Cañaveral (Inundacion)
- Casco Urbano Chorreras (Sismo )
- Vereda Lagunilla (Sismo )
- Corregimiento de Galicia (Sismo )

### 1.1.2 De Riesgo Mitigable

Estas zonas presentan características similares a las zonas de riesgo inminente. Sin embargo las condiciones de amenaza y vulnerabilidad no son tan críticas, lo cual hace posible y procedente la intervención de los factores generadores de peligro. Sobre estas zonas deberán diseñarse y ejecutarse en el corto plazo las acciones y obras para la reducción del riesgo.

- Subcuenca San Miguel (Avenida Torrencial)
- Barrio Brisas del Río (Inundación)
- Vereda Almendronal (Erosión)
- Vereda Rocío (Bajo) (Erosión)
- Corregimiento La Morena (Deslizamiento)
- Finca la Siria (Deslizamiento)
- Finca Las Violetas (Deslizamiento)

### 1.1.3 De Riesgo Mitigado

Son áreas donde los factores de peligro han sido intervenidos y en las cuales deberá ejercerse un estricto control para impedir el incremento en la densidad de ocupación y en la altura de las edificaciones.

- Corregimiento de San Antonio (Inundación)
- Corregimiento de Guayabo (Inundación)

### 1.1.4 De Riesgo Bajo

En estas zonas ocupadas los factores generadores de peligro presentan niveles manejables mediante la aplicación de las prácticas normales de ingeniería para el desarrollo de urbanizaciones y el control del aumento de la densidad de ocupación y de la altura de las edificaciones.

- Corregimiento de ceylan (Bajo) (Asentamiento)
- Casco Urbano Bugalagrande (Inundación canal Nacional)

## 1.2 Libres

Son zonas donde al momento de ejecución de los estudios técnicos sobre zonificación del riesgo que las identifican, no existía ningún desarrollo urbanístico. Se dividen en dos categorías: No Urbanizables y Urbanizables con Restricciones.

### 1.2.1 No Urbanizables

Son aquellas zonas cuyas características geológicas, geomorfológicas y geotécnicas las convierte en terrenos altamente susceptibles a la ocurrencia de deslizamientos, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos. Se incluyen aquí los terrenos con pendientes superiores al sesenta por ciento (60%).

- Corregimiento de Ceylan (Quebrada la Honda)

### 1.2.2 Urbanizables con Restricciones

Son áreas donde a pesar de existir probabilidad de ocurrencia de fenómenos naturales peligrosos, pueden darse desarrollos de características especiales en cuanto a densidades de ocupación, altura, estilos arquitectónicos y estructurales de edificaciones, tecnologías constructivas, entre otras.

- Casco Urbano Chorreras (Sismo )
- Vereda Lagunilla (Sismo )
- Corregimiento de Galicia (Sismo )

## 2. POTENCIALES

Estas áreas se delimitan a partir de estudios técnicos de carácter regional y subregional y teniendo en cuenta que sus características geológicas y geomorfológicas generales evidencian la probabilidad de ocurrencia de fenómenos naturales peligrosos. En esta categoría, que también está representada en el Plano "Áreas con Restricciones por Amenazas Naturales", aparecen:

- Corregimiento de Paila Arriba
- Corregimiento del Overo
- Corregimiento de Jiguales
- Corregimiento del Rocio
- Corregimiento del Placer
- Corregimiento de Uribe
- Corregimiento de Ceylan
- Corregimiento de Almendronal
- Corregimiento de La Morena

Todo constructor interesado en adelantar algún proyecto en ellas deberá adelantar los estudios técnicos detallados que permitan definir desde el punto de vista físico las posibilidades y condiciones de consolidación de las áreas ocupadas y las potencialidades de uso de las áreas libres.

### **3.4.3 Criterios para evitar la ocurrencia de inundaciones en el casco urbano de Bugalagrande**

El Río Bugalagrande será considerado como zona susceptible por avalancha debido al caudal en metros cúbicos que porta. Este criterio sugiere la prohibición y el control de la construcción sobre las riberas, y la propiedad de las mismas debe ser sometida a consideración por parte del Municipio. Así mismo requiere la relocalización de todas aquellas edificaciones construidas bajo estas condiciones previo estudio y concepto emitido por la autoridad competente C.V.C..

Idealmente las únicas infraestructuras urbanas compatibles con estas áreas protegidas serán las obras para la descontaminación de aguas residuales domésticas, manejo de aguas lluvias, parques recreacionales y puentes viales.

Toda zona plana adyacente al río, quebradas y/o canalizaciones con pendiente topográfica entre 0 y 5° serán consideradas como zonas susceptibles por inundación y con potencial ecológico y ambiental. Este criterio sugiere la prohibición y el control de la construcción sobre las áreas planas adyacentes a quebradas (llanuras de inundación) y sobre canalizaciones, la administración/propiedad de las mismas por parte del Municipio, y la relocalización de todas aquellas edificaciones construidas bajo estas condiciones.

Las zonas con depósitos de tierra, escombros y basuras sobre laderas serán consideradas zonas susceptibles por asentamientos diferenciales y deslizamiento; deben tener un manejo especial y unas restricciones muy grandes hacia la infraestructura en el corto plazo (3 años) ya que tendrán que ser mejoradas y/o recuperadas mediante tratamientos de ingeniería civil y bioingeniería.

### **3.4.4 Criterios para disminuir el grado de severidad de los daños y pérdidas si se presenta un sismo, movimiento en masa y/o inundación.**

Las zonas planas por encima del quiebre de pendiente hacia las cañadas o laderas serán consideradas como zonas potenciales para la construcción de edificaciones e infraestructura urbana, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

La distancia entre las viviendas y el quiebre de pendiente debe ser igual o mayor a la altura de la ladera o talud artificial. Sin embargo la distancia mínima que se ha considerado es de 12 m.

Los taludes artificiales que se configuren por efecto de las actividades constructivas por urbanismo, vías y barranco arte, no deben sobrepasar los 5 metros de altura. Para la

estabilización y manejo de los mismos, en especial cuando se configuran alturas mayores a 5 m., se recomienda cubrirlos con materiales imprimantes, adoquinados no muy u obras de bioingeniería que los protejan del sol y del agua, teniendo también en cuenta la construcción de drenes sub-horizontales sobre toda la cara del talud, y de zanjas de coronación para el manejo del agua lluvia.

La pendiente final de taludes artificiales debe ser un poco más discutida entre el Municipio, Las Universidades y la C.VC.

#### **4. ESTRUCTURA ESPACIAL DEL TERRITORIO.**

La ciudad requiere delimitar el suelo urbano y hacer regulación de su crecimiento a través de crear arcifinios o límites físicos territoriales y a su vez crear áreas de amortiguación o transición entre el perímetro urbano y los demás suelos de expansión urbana, suelo rural y/o suelo suburbano en una distancia promedio de 200 mts. Considerándolas como áreas de transición, que albergan el desarrollo urbano de los equipamientos colectivos a nivel ciudad con ámbito de relación urbano-regional; casos específicos en el sur del casco urbano de Bugalagrande con el sector la María III Etapa, zona que se encontraba dentro del perímetro urbano y que por no tener factibilidad de servicios públicos se determino dejarla como área suburbana. En el norte de la ciudad se plantea después del perímetro urbano, el área de amortiguación o transición en actividad de terminal de transporte más las unidades articuladoras de servicio con carácter de servicios culturales o educativos, complementado entre los ejes viales que servirá para el control de las actividades suburbanas de ámbito campo-ciudad, sin obstaculización de la riqueza paisajística y como regulador de la expansión desordenada que se da en la periferia de la ciudad.

##### **4.1 AREAS DE CESIÓN.**

Será predeterminada su localización en los diferentes sectores de la ciudad, tanto en su perímetro urbano como el futuro de expansión, con el fin de lograr equipamientos colectivo y no segmentados producto de la acción individual urbanística se aplicarán para predios mayores a 6.400 metros cuadrados.

Toda persona natural o jurídica que realice cualquier proceso de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción debe ceder en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada el 20% del área neta urbanizable del terreno descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas, su distribución será así: el 5% del área neta urbanizable del terreno para equipamiento colectivo a nivel de ciudad en un solo globo de terreno y el 15% del área neta urbanizable del terreno para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización.

Las áreas de cesión deberán entregarse bajo las siguientes consideraciones:

El pago de dicha área de cesión se localizará siguiendo las recomendaciones de la Ley 09/89, y será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o quien haga sus veces, el que determine la localización, de acuerdo a la conveniencia que ésta represente para la ciudad.

En caso de que la localización del área de cesión no sea recomendable para el sector y la ciudad, se hará la localización de un nuevo terreno que será determinado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad previo visto bueno de la oficina correspondiente.

El Municipio de Bugalagrande, exigirá por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la verificación de las áreas de cesión, en el momento de otorgar las licencias de construcción.

**4.1.1 NORMATIVIDAD.** Con relación al tratamiento especial para dobles cesiones. Se considera para los predios afectados por el sistema vial de la ciudad, vías arterias principales (V.A.P.) y arterias secundarias (V.A.S.) determinar como cesión la porción de área de una vía local como obligatoria y gratuita; y definiendo para el excedente de terreno del Retiro vial su adquisición de compra por el promotor del proyecto vial (municipio).

## **4.2 PREDETERMINACIÓN DE ALTURAS**

### **4.2.1 Ejes Estructurantes**

Las consideraciones para definir las alturas en el centro tradicional y en sus ejes estructurantes se dan a partir de la búsqueda de una silueta armónica de las estructuras existentes en la ciudad, con relación a los ejes estructurantes, a la calidad ambiental de sus espacios urbanos en cuanto a su "legibilidad", donde se destaquen los hitos representativos, las visuales, la polarización de la luz, la ventilación, la orientación solar, la escala humana con sus sensaciones, todos como elementos ambientales que dan claridad, estructura, significado e identidad a la ciudad. Y esto se logra referenciando la altura de las edificaciones, teniendo en cuenta la continuidad, la paridad, la proporción en serie de sus estructuras dando como resultado para ciertos ejes estructurantes homogéneos una intensidad de utilización e índices de construcción mayores.

### **Areas Morfológicas Urbanas Homogéneas**

El Plan de Ordenamiento Territorial puede señalar como obligatorias las alturas que convengan en cada fragmento de calle o de ciudad, para dibujar o diseñar los volúmenes de cada una de las cuadras o tramos urbanos y regular sus elevaciones, tipologías, aislamientos, etc.; ya que todo lo que puede hacer es igualar o superar el índice modal de edificabilidad histórica .

En conclusión la determinación de alturas para los predios vacantes o los inmuebles pueden determinarse con una altura máxima normal estableciéndose para cada zona morfológica homogénea la interpretación de la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo que demande los predios receptores, para alcanzar el área construida establecida como máxima.

### **ZONA R - 1**

### **DE CONSERVACION PAISAJISTICA Y AMBIENTAL BOSQUE MUNICIPAL DE MINOBRAS**

**ALTURA MAXIMA:**

**4 PISOS**

<b>AISLAMIENTOS</b>		
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	3.00	0.00
2	3.00	0.00
3	3.00	0.00
4	3.00	5.00

**ZONA R-1  
DE CONSERVACION URBANISTICA Y AMBIENTAL  
RIO BUGALAGRANDE**

ALTURA MAXIMA: 3 PISOS

<b>AISLAMIENTOS</b>		
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	3.00	0.00
2	3.00	0.00
3	3.00	0.00

**AREA DE ACTIVIDAD  
RESIDENCIAL R-2**

ALTURA MAXIMA: 5 PISOS

EN LOTES IGUALES O MAYORES

DE 4.000 m<sup>2</sup>: ALTURA LIBRE

<b>AISLAMIENTOS</b>		
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	3.00	0.00
2	3.00	0.00
3	3.00	0.00
4	3.00	0.00
5	4.50	5.00
6	4.50	5.00
7	4.50	5.00
8	4.50	5.00
9	6.00	5.00
10	6.00	5.00
11	6.00	5.00
12	6.00	5.00
13	8.00	8.00
14	8.00	8.00
15	8.00	8.00
16	10.00	10.00

17	10.00	10.00
18	10.00	10.00
19	10.00	10.00
20	10.00	10.00
21 O MAS PISOS	12.00	12.00

MAS 1.00 ADICIONAL MAS 1.00 ADICIONAL  
POR CADA PISO POR CADA PISO

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

**AREA DE ACTIVIDAD  
RESIDENCIAL R-3**

ALTURA MAXIMA:	5 PISOS
----------------	---------

<b>AISLAMIENTOS</b>		
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	0.00	0.00
2	0.00	0.00
3	3.00	0.00
4	3.00	0.00
5	4.50	3.00
6	4.50	3.00
7	4.50	3.00
8	4.50	3.00

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

Se permitirá para edificaciones existentes que deseen readecuarse para vivienda, con una altura máxima de dos (2) pisos, el aprovechamiento del antejardín para la localización de la escalera, cuando este sea mayor a dos (2.00) metros lineales de fondo.

La escalera irá construida con un diseño transparente, previamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

En edificaciones existentes que deseen readecuarse para vivienda de tres (3) pisos o más, se deberá solucionar al interior de la edificación, el punto fijo a partir del segundo piso.

**AREA DE ACTIVIDAD  
RESIDENCIAL R-4 DE CONSOLIDACION**

ALTURA MAXIMA: 4 PISOS

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTOS	
	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	0.00	0.00
2	0.00	0.00
3	3.00	0.00
4	3.00	0.00

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

**AREA DE ACTIVIDAD  
RESIDENCIAL R-5 DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

ALTURA MAXIMA: 5 PISOS

PARQUEADEROS: 1 POR CADA 45 M2  
DE AREA UTIL DE

**CONSTRUCCION**

MAXIMA LONGITUD

VIAS VEHICULARES INTERNAS: 135.00

URBANIZACIONES DE MAS DE 500 UNIDADES: REQUIEREN AREA DE EQUIPO COMUNITARIO

TAMAÑO DEL AREA DE EQUIPO COMUNITARIO: 20% DEL AREA CEDIDA COMO ZONA VERDE

AREA DE RESERVA PARA ABASTECIMIENTO (POSVENTA) 1% DEL AREA UTIL DEL PROGRAMA

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 5.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

**SISTEMA DE URBANIZACION DE LOTE O INDIVIDUAL  
Y DE LOTE O INDIVIDUAL CON UNIDAD BASICA:**

LOTE	
LOTE MÍNIMO:	72 M2
FRENTE MÍNIMO:	6.00

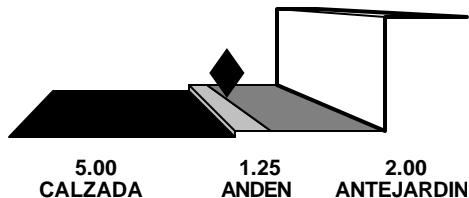


AREA UTIL MÍNIMA DEL LOTE: 60 M2 EXCLUYENDO ANTEJARDIN

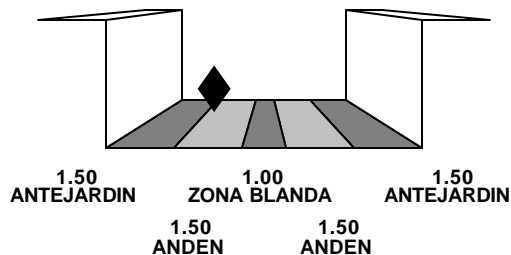
**VIAS**

SECCION DE LAS VIAS: SEGUN ESQUEMA BASICO

PARA VIAS NO SUMINISTRADAS EN EL ESQUEMA BASICO:



SECCION MINIMA DE VIAS PEATONALES: 4.00 ASI:



**PARQUEADEROS**

CANTIDAD: 1 POR CADA 7 VIVIENDAS

GRANDES (5.00 X 2.40): 70%

PEQUEÑOS (4.20 X 2.20): 30%

PARA PARQUEADEROS EN BAHIA:

TAMAÑO EN SOLUCION RECTA: 6.00 x 2.40

TAMAÑO EN SOLUCION INCLINADA: 6.50 x 2.40

**SISTEMA DE URBANIZACION DE CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTEO INDIVIDUAL:**

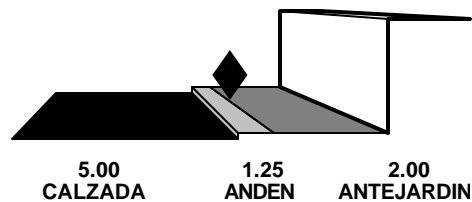
**LOTE**

LOTE MÍNIMO:	72 M2
FRENTE MÍNIMO:	6.00
AREAS MINIMAS CONSTRUIDAS POR VIVIENDA:	
1 ALCOBA:	30 M2
2 ALCOBAS:	48 M2
3 ALCOBAS:	72 M2

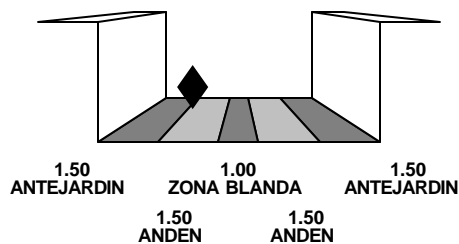
**VIAS**

SECCION DE LAS VIAS: SEGUN ESQUEMA BASICO

PARA VIAS NO SUMINISTRADAS EN EL ESQUEMA BASICO:



SECCION MINIMA DE VIAS PEATONALES: 4.00 ASI:



**PARQUEADEROS**

CANTIDAD:	1 POR CADA 5 VIVIENDAS
GRANDES (5.00 X 2.40):	70%
PEQUEÑOS (4.20 X 2.20):	30%
PARA PARQUEADEROS EN BAHIA:	

TAMAÑO EN SOLUCION RECTA: 6.00 x 2.40  
 TAMAÑO EN SOLUCION INCLINADA: 6.50 x 2.40

**AISLAMIENTOS**

POSTERIOR EN 2o. PISO: 3.00 SI EXISTE SERVIDUMBRE DE VISTA

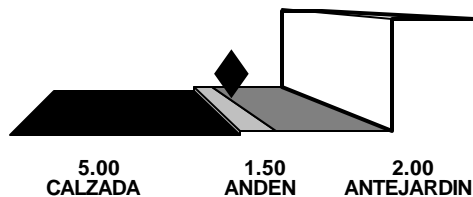
**SISTEMA DE URBANIZACION DE CONJUNTO VERTICAL (MULTIFAMILIARES):**

ALTURA MAXIMA:	5 PISOS
AREA MINIMA CONSTRUIDA POR APARTAMENTO:	55 M2
FRENTE MAXIMO DE EDIFICACIONES:	60.00

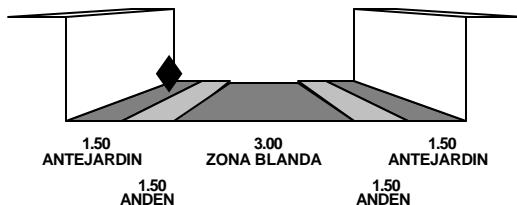
**VIAS**

SECCION DE LAS VIAS: SEGUN ESQUEMA BASICO

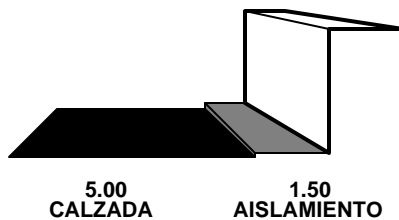
PARA VIAS NO SUMINISTRADAS EN EL ESQUEMA BASICO:



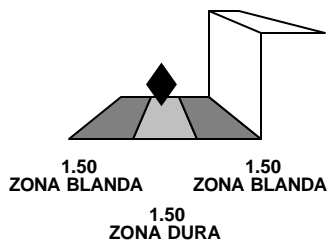
VIAS PEATONALES PUBLICAS ENTRE CONJUNTOS:



VIAS VEHICULARES INTERNAS PRIVADAS:



VIAS PEATONALES INTERNAS PRIVADAS: 4.50 ASI:



**PARQUEADEROS**

CANTIDAD: 1 POR CADA 3 UNIDADES DE VIVIENDA

AISLAMIENTO ENTRE LA ZONA DE PARQUEO Y EL PARAMENTO: 1.50

GRANDES (5.00 X 2.40): 70%

PEQUEÑOS (4.20 X 2.20): 30%

PARQUEADEROS PARA VISITANTES: 1 POR CADA 15 UNIDADES

DE VIVIENDA AL EXTERIOR DEL CONJUNTO

PARA PARQUEADEROS EN BAHIA:

TAMAÑO EN SOLUCION RECTA: 6.00 x 2.40

TAMAÑO EN SOLUCION INCLINADA: 6.50 x 2.40

**ZONA COMUNAL PRIVADA**

PARA CONJUNTOS VERTICALES 3 M2 POR CADA UNIDAD DE MAS DE 10 VIVIENDAS: DE VIVIENDA

**UNIDAD TECNICA DE BASURAS**

AREA MINIMA HASTA

10 UNIDADES DE VIVIENDA: 4.00 M2

MAS DE 10 UNIDADES: 1.00 M2 ADICIONAL POR  
CADA 15 VIVIENDAS  
ADICIONALES

**AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE**

ALTURA MAXIMA: 12 PISOS

<b>AISLAMIENTOS</b>		
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	0.00	0.00
2	0.00	0.00
3	4.00	0.00
4	4.00	0.00
5	4.00	5.00
6	4.00	5.00
7	4.00	5.00
8	4.00	5.00
9	6.00	5.00
10	6.00	5.00
11	6.00	5.00
12	6.00	5.00

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

**AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA M-2**

ALTURA MAXIMA: 12 PISOS

<b>AISLAMIENTOS</b>		
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	0.00	0.00
2	0.00	0.00
3	4.50	0.00
4	4.50	0.00
5	4.50	5.00

6	4.50	5.00
7	4.50	5.00
8	4.50	5.00
9	8.00	5.00
10	8.00	5.00
11	8.00	5.00
12	8.00	5.00

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

### **AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL**

ALTURA MAXIMA PARA EDIFICACIONES

RESIDENCIALES EXISTENTES: 2 PISOS + ALTILLO

ALTURA MAXIMA PARA EDIFICACIONES

NUEVAS EN PREDIOS MENORES

DE 200 M2: 2 PISOS + ALTILLO

ALTURA PARA EDIFICACIONES

INDUSTRIALES EN PREDIOS MAYORES

DE 200 M2: LIBRE

ALTURA PARA EDIFICACIONES

COMERCIALES Y DE SERVICIOS

EN PREDIOS MAYORES DE 200 M2: 3 PISOS

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

### **AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL ESPECIAL**

ALTURAS Y AISLAMIENTOS: LIBRE (Ver nota abajo)

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

### **OTRAS AREAS**

	PLANTA DE TRATAMIENTOS DE AGUAS RESIDUALES CABECERA BUGALAGRANDE:	Ver Estatuto
	PLANTA DE ASFALTO DEL MUNICIPIO:	Ver Estatuto
	GALERIA MUNICIPAL	Ver Area de Actividad R-4
M-1	TERMINAL DE TRANSPORTES	Ver Area de Actividad Mixta
	PATRIMONIO URBANO ARQUITECTONICO	Ver Estatuto

Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

### **URBANIZACIONES POR LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTEO INDIVIDUAL ABIERTO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**(Excepto en soluciones de vivienda de interés social)**

	FRENTE MINIMO DEL LOTE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR:	6.00
	FRENTE MINIMO DEL LOTE PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR:	12.00
DE	TAMAÑO DEL LOTE:	DE ACUERDO CON EL AREA
		ACTIVIDAD A QUE
PERTENEZCA		
	NUMERO DE VIVIENDAS POR CADA LOTE:	SEGUN POSIBILIDAD DE SERVICIOS
	ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES:	AL EXTERIOR EN BAHIAS NO CUBIERTAS

### **URBANIZACIONES EN CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES**

<b>AREA COMUNAL PRIVADA</b>
EN CONJUNTOS HORIZONTALES: 10 M2 POR VIVIENDA
EN CONJUNTOS VERTICALES: 5 M2 POR VIVIENDA
EN CONJUNTOS DE MENOS DE 10 VIVIENDAS: 100 M2

**ESTACIONAMIENTOS**

PARA VISITANTES: AL EXTERIOR DEL  
CERRAMIENTO

DEL CONJUNTO EN BAHIAS

PARA RESIDENTES: AL INTERIOR DEL CONJUNTO

**VIAS VEHICULARES INTERNAS**

ANCHO MÍNIMO: 5.50

AISLAMIENTO ENTRE LA VIA O

LA BAHIA Y LOS EDIFICIOS: 2.00

**CERRAMIENTOS**

ALTURA MAXIMA: 2.50

SOBRE ZONAS VERDES: TRANSPARENTE EN UN 100%

SOBRE LAS VIAS PUBLICAS: TRANSPARENTE EN UN 50%

**PORTERIAS**

MINIMO 1 PORTERIA EN CONJUNTOS SIN CERRAMIENTOS  
CON FRENTE Y ACCESO DESDE LA VIA PUBLICA

**BASURAS**

CUARTOS DE BASURAS: 1 POR CADA BLOQUE DE  
VIVIENDA DE 4 O MAS PISOS  
LOCALIZADO EN EL PRIMER  
PISO, SOTANO O SEMISOTANO

UNIDAD DE BASURAS: 1 POR CONJUNTO EN LUGAR  
DE FACIL ACCESO

TAMAÑO DE LA UNIDAD DE BASURAS: 4 M2 PARA  
CONJUNTOS DE

HASTA 10 VIVIENDAS  
Y 1 M2 ADICIONAL POR CADA  
15 VIVIENDAS ADICIONALES

**AISLAMIENTOS ENTRE VIVIENDAS EN CONJUNTOS HORIZONTALES**

3.00 A PARTIR DEL SEGUNDO PISO  
Y CON RESPECTO AL LINDERO DE CADA PREDIO



<b>AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES EN CONJUNTOS VERTICALES</b>		
<b>ALTURA EN PISOS</b>	<b>SIN SERVIDUMBRE DE VISTA</b>	<b>CON SERVIDUMBRE DE VISTA</b>
1	3.00	4.50
2	3.00	4.50
3	3.00	4.50
4	3.00	4.50
5	3.00	4.50
6	4.50	6.00
7	4.50	6.00
8	4.50	6.00
9	4.50	6.00
10	4.50	6.00
11	6.50	8.00
12	6.50	8.00
13	6.50	8.00
14	6.50	8.00
15	6.50	8.00

<b>INDICE DE HABITABILIDAD O AREA MINIMA DE VIVIENDA</b>
--

VIVIENDAS DE 1 ALCOBA: 30 M2
------------------------------

VIVIENDAS DE 2 ALCOBAS: 48 M2
-------------------------------

VIVIENDAS DE 3 ALCOBAS: 72 M2
-------------------------------

VIVIENDAS DE 4 O MAS ALCOBAS: 20 M2 ADICIONALES POR ALCOBA ADICIONAL
---

En conjuntos horizontales cuando se desarrollan en una manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías, deberán plantear al exterior del conjunto viviendas independientes en solución de conjunto de loteo individual, con frente y acceso directo desde la vía pública y sus frentes no podrán ser inferiores a seis (6) metros tanto para las viviendas externas como internas.

Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo consultar el estatuto.

#### 6.4 DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS.

##### 6.4.1 Tratamiento de Conservación Histórica -Urbanística - Arquitectónica.

Se definen los inmuebles o bienes patrimoniales de conservación histórica, arquitectónica y cultural delimitados en el Atributo Equipamiento Colectivo y Espacio Público.

Los bienes o inmuebles patrimoniales relacionados deben ser protegidos, mantenidos y conservados; por tal motivo, no podrán ser demolidos, debiendo sus propietarios cumplir con cabalidad con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento exigidas por el nuevo Consejo de Cultura y Patrimonio Arquitectónico Municipal, todos los bienes o inmuebles estarán bajo su tutela, el cual actuará sobre la base de un plan de conservación para determinar las exigencias en las intervenciones y mantenimiento de cada uno de los bienes patrimoniales.

#### **6.4.1.1 Procedimiento de Declaratoria de un Bien Patrimonial de Conservación Arquitectónica<sup>8</sup>.**

Para incorporar un nuevo inmueble o elemento dentro del inventario de patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

El Consejo de Cultura y Patrimonio Arquitectónico Municipal estudiará el inmueble solicitado que se pretenda declarar como bien inmueble patrimonial de conservación arquitectónica,

Seguidamente se correrá traslado al departamento Administrativo de Planeación Municipal de Bugalagrande para que se abstenga de recibir proyectos urbanísticos o autorizar cualquier tipo de tramitación relacionada con el inmueble.

El Consejo votará la conveniencia o no de declarar el inmueble como bien patrimonial.

Una vez votado y por mayoría, se emite resolución motivada para la aceptación y se notificará al propietario del inmueble, el cual tendrá los derechos de recursos de reposición ante el Comité de Protección Arquitectónica, y en subsidio de apelación ante el Alcalde Municipal.

#### **6.4.2 Tratamiento de Conservación Ambiental.**

Se definen las siguientes áreas de la ciudad:

- \*. Cuencas hidrográficas de primer y segundo orden de drenaje natural más representativas:
- \*. Cuenca del Río Bugalagrande.
- \*. Las lomas de San Juan.

Para este tratamiento se podrán utilizar los siguientes instrumentos de gestión:

##### **6.4.2.1 Compensaciones.**

---

<sup>8</sup> Ley 397 de 1997. Ley General de la Cultura.

La Compensación es un mecanismo que permite distribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles.

Los propietarios de inmuebles determinados en el inventario de bienes de conservación, gozarán de los beneficios tributarios, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo u otros mecanismos que se reglamenten.

También se aplicará para la cesión de áreas de protección de ríos, quebradas o caños en el Municipio de Bugalagrande.

#### **6.4.2.2 Beneficios Tributarios.**

Los propietarios de los inmuebles que forman parte del patrimonio de conservación, que cumplan con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento determinadas por el Comité de Protección del Patrimonio Arquitectónico, se hacen merecedores a los estímulos tributarios, que se enuncian a continuación:

- \*. Para los bienes de uso exclusivo residencial tendrá una exoneración del 70% del impuesto predial u otros y se ubicarán en el estrato socio económico mas bajo existente.
- \*. Para los bienes de uso mixto residencial- comercial, se tendrá una exoneración equivalente al 40% del impuesto predial u otros y se ubicarán en el estrato socio económico mas bajo existente.
- \*. Los bienes con otros tipos de uso tendrán una exoneración equivalente a una rebaja del 20% del impuesto predial u otros y se ubicarán en el estrato socio económico mas bajo existente.
- \*. Los inmuebles declarados de patrimonio arquitectónico que hacen parte de una ficha catastral de mayor extensión, gozarán de los estímulos tributarios antes mencionados, sólo cuando dicho bien inmueble objeto de patrimonio de conservación, sea desenglobado en su escritura.

#### **6.4.2.3 Transferencias de derechos de construcción y desarrollo.**

\*\*\*. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y consisten en:

- \*. Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que se otorgarán preferiblemente en las áreas morfológicas homogéneas que tengan similar desarrollo.
- \*. Derechos transferibles de construcción y desarrollo, del predio o inmueble con tratamiento de conservación, a otro predio definido como receptor de los mismos.

\*\*\* Modalidades de derechos de construcción y desarrollo:

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo se deberían otorgar mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

- \*. De la densidad o del número de unidades construibles.
- \*. De los metros cuadrados edificables.
- \*. De los índices de ocupación y construcción.
- \*. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser acumulables y serán negociables por sus titulares y causahabientes.

#### **6.4.43 Tratamientos de Renovación Urbana (Redesarrollo).**

Se definen las siguientes áreas morfológicas homogéneas en sectores de la ciudad que tengan características de deterioro de la construcción, no existe identidad en sus estructuras y fachadas, hay incompatibilidad de usos, densidad de población muy alta y hacinamiento como los siguientes:

- \*. Barrio el Edén.
- \*. Galería: Area de influencia directa, Barrio Ricaurte.

#### **6.4.4 Tratamiento De Consolidación.**

Se definen los sectores de la ciudad que presentan vacíos urbanos y se encuentran en proceso de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento.

- \*. Barrio La María.
- \*. Barrio La María II Etapa.
- \*. Barrio El Jardín.
- \*. Barrio Paulo VI II Etapa.
- \*. Barrio La Planta.

#### **6.4.5 Tratamiento de Rehabilitación. (Proceso de Mejoramiento).**

Es el determinado para aquellas áreas de la ciudad que por la dinámica urbana están generando conflictos de actividades y deterioro físico, requieren proceso de cambio y normas que le permitan actualizar y mejorar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

Se definen las siguientes áreas morfológicas homogéneas en los siguientes sectores de la ciudad:

- \*. Barrio Brisas del Río.
- \*. Barrio Cañaverál.
- \*. Barrio Minobras.

Dichas áreas presentan condiciones físicas de antigüedad, arquitectura tradicional, equipamientos urbanos óptimos, infraestructura urbana subutilizada.

#### **6.4.6 Tratamiento de Desarrollo Completo.**

Se definen los terrenos en áreas de actividad con nuevo desarrollo completo, con especificaciones urbanísticas que podrán adelantarse por el sistema de parcelación, urbanización o loteo individual; en Bugalagrande son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano representativos en extensión como lo son:

- \*. Finca de la Familia Osorio en el barrio La María.
- \*. Finca de la Familia Ruiz en el barrio La María.
- \*. Fincas de la Familia González en el antiguo Cooperadores.

Se involucran en este tratamiento el sistema de lotes individuales que existen en las áreas a consolidar en la ciudad por iniciativa privada.

#### **6.4.7 Tratamiento de Desarrollo Progresivo.**

Se definen los predios a desarrollar programas de vivienda por autogestión comunitaria o autoconstrucción; las organizaciones de vivienda en la ciudad que estarán en este tratamiento de desarrollo progresivo serán en primera instancia las siguientes:

- \*. Barrio Municipal.
- \*. Barrio La María II Etapa.

#### **6.4.8 Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Son los sectores definidos en el atributo Vivienda de desarrollo inadecuado o incompleto que presentan los diferentes procesos de legalización, rehabilitación, reubicación o regularización.

- \*. Barrio Ricaurte.
- \*. Barrio Brisas del Río.

### **6.5 ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

Se pueden desarrollar a través de unidades de actuación urbanística todas las áreas consignadas en los tratamientos descritos en este documento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada o por grupos de propietarios asociados voluntariamente, pero de manera obligatoria a través de Unidades de actuación Urbanística directamente por las entidades públicas o mediante formas de Asociación entre el sector privado y público.

## **7. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.**

Son aquellas que están en sectores urbanos desarrollados, sin desarrollar o con desarrollo incompleto y que presentan un grado de homogeneidad de su desarrollo, se entiende por homogéneas aquellas áreas que tienen características similares en cuanto a usos, servicios, estado de la construcción, alturas, loteo y estrato socioeconómico, en las cuales se pueden definir patrones comunes espaciales a ser aplicados a todos los predios comprendidos en ellas; se convierten en estructurantes e identificables dentro de la malla urbana de la ciudad.

### **7.1 Areas de conservación y de protección:**

Por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta requieren de estrategias y normas tendientes a mantenerlas, en los usos y estructuras actuales.

## **7.2 Áreas de renovación urbana (Redesarrollo):**

Son áreas en sectores desarrollados, en proceso de fuerte deterioro, que requieren promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y de uso privado, que permitan la recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuesta.

### **7.3 Área de consolidación:**

Son aquellas áreas dirigidas a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros tipológicos de trazado urbano, de acción pública y privada con especificaciones normales de servicios y de infraestructura que contribuya a fortalecer la forma y estructura urbana propuesta.

### **7.4 Área de mejoramiento integral:**

Son áreas que poseen asentamientos humanos de desarrollos incompletos o inadecuados que requieren ser orientadas a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios. A través de procesos de mejoramiento por habilitación, legalización o regularización según el grado de deficiencia que presenten.

## **8. USOS DEL SUELO.**

### **8.1 APTITUD DEL SUELO.**

Entiéndase como las condiciones favorables o no de desarrollar la ocupación del suelo.

Para catalogar un determinado uso o actividad para cierta área o sector de la ciudad se define a través de los grados de compatibilidad, incompatibilidad o restricción, para lo cual debe tener alguno de los siguientes aspectos a calificar:

- a. Que la actividad o uso requiera de una ubicación especial o reglamentación.
- b. Que la ubicación o impactos que puedan producir en una determinada área de la ciudad, requiera de un análisis urbanístico, ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:

Dimensión del inmueble.

- \*. El procesamiento de productos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos y otros), y la producción de desechos contaminantes.
- \*. El aumento de la frecuencia del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad de grandes áreas de parqueo.
- \*. El volumen de producción o de comercialización.
- \*. El impacto al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.
- \*. El impacto psico-social negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.

- \*. El uso del Espacio Público derivado de la insuficiencia de área.
- \*. La producción de ruidos y/u olores que afectan el bienestar de la comunidad.
- \*. La insuficiencia que se produce sobre los servicios públicos debido al alto consumo.
- \*. Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

## **10. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

### **10.1 DEFINICIÓN.**

Para los efectos del desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y de Mejoramiento Integral, como estrategia de mediano plazo se entiende el conjunto de acciones que busca alcanzar los objetivos predeterminados, a partir de una utilización racional de recursos y definiendo una trayectoria posible en el tiempo, entre la situación actual y la deseada.

### **10.2 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO.**

#### **Para la Vivienda de Interés Social:**

Definir como directriz y parámetro para la localización de V.I.S. y Vivienda Nueva en los terrenos que existen en el casco urbano, con el fin de cubrir la demanda efectiva futura de la ciudad.

Se establece como prioridad los tratamientos de mejoramiento integral de asentamientos incompletos o inadecuados, y la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo incluyendo lo relacionado con la transformación de estas zonas para evitar su nueva ocupación o reocupación de lotes.

Diseñar un esquema que permita el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral en el Municipio de Bugalagrande.

Asumir el tratamiento de Redesarrollo Renovación Urbana para renovar zonas homogéneas de la ciudad que están en deterioro físico y con conflictos de uso.

Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral *de vivienda rural*, con el fin de contribuir a incrementar los niveles en convivencia, en recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular mejorar la calidad de vida de la población.

#### **Para la vivienda nueva:**

Los proyectos de vivienda de interés social nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad equipamiento colectivo de interés público y/o social (recreación, salud, cultura, recreación).

Se recomienda no focalizar su ubicación, procurar su reubicación en áreas de renovación, en pequeña proporción, evitando el condicionamiento social abrupto con el entorno, equilibrando así el desarrollo de la ciudad y mimetizando la población de escasos recursos, posibilitando la nivelación a otros estratos socioeconómicos (sistemas compensados).

Desarrollar en asocio con entidades privadas o ONG'S, o directamente por las entidades públicas, programas de construcción de V.I.S. nueva, cumpliendo con las características expresadas en el punto anterior para atender la demanda efectiva de Vivienda de Interés Social.

#### **10.4 DIRECTRICES PARA LA LOCALIZACIÓN EN EL SUELO URBANO DE TERRENOS NECESARIOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

Para la localización en suelos urbanos, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el Municipio de Bugalagrande se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. Los programas de vivienda de interés social nueva que se desarrollen en las áreas que conforman el suelo urbano del Municipio de Bugalagrande, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar. Las soluciones serán la vivienda mínima y unidad básica.
- b. Los proyectos de vivienda de interés social nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura, núcleos de vida ciudadana y en general equipamientos colectivo de interés público y/o social.
- c. Los programas de vivienda de interés social que se desarrollen en el municipio de Bugalagrande, establecerán el tipo de las soluciones destinados a los hogares de menores ingresos, conforme el precio máximo o establecido por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta entre otros aspectos las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de los recursos de crédito disponible por parte del sector financiero y la suma de fondos del estado y/o del municipio destinado a los programas de vivienda.
- d. Los recursos en dinero o en especie que destine el gobierno nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social y que sean transferidos al Municipio se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del Municipio de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.
- e. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.
- f. El Municipio al determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, definirá las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.
- g. En los instrumentos mediante los cuales se desarrollen y complementen las disposiciones del Esquema de Ordenamiento, se determinará la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes el nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Así mismo cuando a ello hubiere lugar los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes.
- h. Las zonas o áreas destinadas para proyectos de vivienda de interés social deberán en todo caso desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad política correspondiente.
- i. Fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de vivienda de interés social, a fin de buscar el equilibrio entre densidad, costos de urbanización, posibilidad de adquisición y dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad.
- j. Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el municipio a través del Fondo de Vivienda Municipal de Bugalagrande directamente o en forma concertada con otras entidades



públicas, estarán dirigidos a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos de los estratos 1 y 2, habitantes de los barrios subnormales, de manera sostenida. Se fundamentará en los siguientes principios:

- \*. Participación de la comunidad.
- \*. Cooperación entre entidades.
- \*. Estándares adecuados.
- \*. Subsidios mínimos e integralidad.

## 10.5 AREAS VACANTES DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO.

Al interior del perímetro urbano se cuenta con un área vacante urbanizable de 23 HA. Netas, de las cuales 9.9 HA están previstas para darle un uso residencial y 8.1 Ha se prevén para el desarrollo de usos de Servicios Comunitarios y el resto 5.0 Ha para posibles flujos de inmigración.

Si se analiza el potencial que tienen estas áreas para la localización de vivienda según estratos, se observa que el 47% de las áreas residenciales tienen vocación para el desarrollo de estratos 2 y3 y el 53% permitiría desarrollar V.I.S.

### 10.5.1 Ubicación de terrenos para la vivienda de interés social V.I.S.

Estarán localizadas en los siguientes Barrios de la ciudad:

BARRIO	AREA (M2)
La Maria II Etapa	40,125.13
Primero de Mayo II Etapa	4,041.57
El Jardin	1,970.57
El Eden II Etapa	3,654.51
Minobras	11,976.84
Cocicoinpa	20,313.26
Cañaveral	39,185.22
<b>TOTAL</b>	<b>121,267.10</b>

## 10.6 PARÁMETROS PARA LA LOCALIZACIÓN EN SUELO URBANO DE TERRENOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. ( Ver plano ).

### 10.6.1 PARÁMETROS LEGALES.

Para la localización en el suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, se observarán los siguientes parámetros de orden legal:

1. TERRENOS RESTRINGIDOS: en las áreas de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión urbana o que forman parte de zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, de las áreas de amenaza y riesgo no mitigables, para la posibilidad de urbanizarse con programas de vivienda de interés social, se constituyen como suelo de protección conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

2. Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable, que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas por el municipio de Bugalagrande a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación.
3. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, se puede declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

### **10.7 PARÁMETROS PARA LA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS.**

Pautas generales de intervención:

- \*. Las áreas desocupadas deberán ser aprovechadas para la generación de espacio público, con usos de recreación, forestales o agrológicos, sumándolas como áreas libres a los equipamientos comunitarios.
- \*. Las áreas recuperadas deberán entregarse a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para que ella realice acciones de habilitación y mitigación que posibiliten su uso y disfrute.
- \*. La administración municipal diseñará el dispositivo institucional y policivo para el control de las áreas recuperadas.
- \*. Se diseñará e implementará un programa de formación ciudadana para que los habitantes de las áreas circunvecinas se conviertan en guardas del espacio público.

### **10.8 DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

Para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral, el Municipio podrá hacer uso e implementar la adopción en términos de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y normas reglamentarias de los siguientes instrumentos de gestión del suelo de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social:

- Proyectos de integración inmobiliaria.
- Sistema de reajuste de tierras.
- Sistemas de cooperación entre partícipes.
- Enajenación voluntaria.
- Expropiación por vía administrativa.
- Expropiación por vía judicial.

### **10.9 POLITICAS MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS INCOMPLETOS E INADECUADOS.**

Elevar el nivel de vida de los habitantes de Bugalagrande a través de la cultura y educación para la participación ciudadana, la convivencia pacífica, el impulso y fomento de programas económicos y la implementación de una política social con equidad y justicia social, buscando niveles de democracia.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

#### **10.9.1 Objetivos específicos.**

- Mejoramiento Barrial.
- Mitigación de riesgos.

Fortalecimiento de la participación social y comunitaria.  
Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Todo lo anterior como aporte al Esquema de ordenamiento territorial de la ciudad.

### 10.9.2 Líneas estratégicas.

Deben dirigirse a mejorar entornos  
Preservación del medio ambiente  
Consolidación de los asentamientos  
Propender por la recuperación y dotación del espacio público.  
Fortalecimiento de la participación ciudadana.  
Se basará en el trabajo interinstitucional.

	6 años	9 años	TOTAL
Mejoramiento del entorno	5	7	12
Mejoramiento de viviendas	150	200	350
Reubicación de viviendas	30	20	50
Legalización de asentamientos		1	1
Títulos de propiedad	20	20	40

\* NO SE INCLUYEN DECISIONES ADMINISTRATIVAS DE AFECTACIONES VIALES PARA REALIZACIÓN DE PROYECTOS.

\* EL COSTO POR CADA VIVIENDA PARA SER INTERVENIDAS SE DEFINE EN \$2.900.000 A PRECIOS DE 1998 Y AL CONTADO LA CAPACIDAD FINANCIERA DE ACTUACIÓN DE LA ENTIDAD RESPONSABLE.

### 10.9.3 Actuaciones Urbanísticas.

COMPONENTES	ESTRATEGIAS	INSTRUMENTOS	RESULTADO
Mejoramiento de entorno	Participación	Institucionales	Proyectos específicos en el territorio (Unidades de actuación).
Mejoramiento de viviendas	Comunicación	De gestión	
Legalización	Retroalimentación	Financieros	
Reubicación	Procesos de soporte		
Indicadores de seguimiento			

### 10.9.4 Instrumentos de gestión.

Planes parciales.  
Expropiación judicial.  
Expropiación por vía administrativa.  
Expropiación por motivo de equidad.

### 10.9.5 Instrumentos de financiación.

Pagarés de Reforma Urbana.  
Bonos de Reforma Urbana.  
Multas urbanísticas.  
El producto de la participación en plusvalías.  
Fondo de apalancamiento financiero.

### **10.9.6 Prioridades para la reubicación.**

Considerar como primer orden prioritario de reubicación los siguientes asentamientos:

1. Barrio Caña veral.

## **TITULO I ASPECTOS ESTRUCTURANTES.**

---

### **SISTEMA AMBIENTAL MUNICIPAL**

---

El municipio está compuesto por un sistema de ríos, quebradas que a su vez generan condiciones morfológicas como son cañadas y cañones en el territorio. Este sistema está caracterizado por Tres cuencas principales y las quebradas que componen la morfología ondulante del territorio y la estructura verde como son: el Río Cauca, principal río del departamento, el Río Bugalagrande que delimita el perímetro en la parte occidental y al municipio de Bugalagrande con los municipios de Sevilla, Tulua y Andalucía y el Río La Paila en la parte Norte lo limita con Sevilla y Zarzal.

### **ZONIFICACIÓN AMBIENTAL.**

La zonificación ambiental consiste básicamente en la espacialización de los fenómenos que caracterizan el territorio, la delimitación de unidades con rasgos particulares y la obtención de una visión de conjunto de los fenómenos y espacios geográficos que determinan la organización territorial.

La metodología favorece la definición de pautas de manejo, políticas ambientales y estrategias de gestión para el espacio geográfico en las siguientes categorías:

**ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL.** Son zonas que merecen ser protegidas y conservadas por su biodiversidad. Se orientan al mantenimiento de aquellos recursos naturales, elementos, procesos, ecosistemas y/o paisajes valiosos, bien por su estado de conservación, bien por la relevancia de su naturaleza dentro del sistema territorial.

En lo referente al Municipio de Bugalagrande se identificaron dentro de esta categoría tres subtipos:

**Ecosistemas estratégicos – Zonas para el abastecimiento continuo de agua.** Son zonas en las que se genera el agua destinada al consumo urbano y rural del Municipio de Bugalagrande, es decir, la Cuenca del Río Bugalagrande y la cuenca del Río La Paila. Se consideran como zona de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos de abastecimiento, en cumplimiento del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993. Lo que conlleva consecuentemente a la conservación de los suelos y los bosques dada la relación de interdependencia entre los diferentes componentes ambientales (agua, suelo, bosques).

**Áreas de utilidad pública para la provisión de servicios públicos domiciliarios.** Se incluyen en esta categoría de Suelos de Protección los terrenos ocupados por las estructuras principales, actuales y futuras, de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y aseo con sus respectivas zonas de protección y/o aislamiento.

Las estructuras consideradas como principales para cada uno de los sistemas se relacionan en la siguiente tabla

SISTEMA	ESTRUCTURAS PRINCIPALES
Acueducto	Plantas de Potabilización Sistemas de Bombeo Tanques
Alcantarillado Sanitario	Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales
Alcantarillado Pluvial	Canales Colectores Canales Interceptores Embalses y Lagunas de Regulación
Energía Eléctrica	Subestaciones Líneas y Torres de Alta Tensión (115 Kv. y 230 Kv.)
Telecomunicaciones	Centrales Telefónicas
Gas	Subestaciones Reguladoras
Aseo	Bases de Operación Estación de Transferencia de Basuras Estación de Transferencia de Tierra y Escombros Escombreras Rellenos Sanitarios

**Zonas de protección de los recursos naturales.** Las quebradas y cañones del área rural y urbana del municipio de Bugalagrande, por sus restricciones de pendiente, son considerados zonas de protección porque enmarcan: relictos boscosos, humedales, movimientos en masa (deslizamientos), factores naturales que proporcionan susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones, formas topográficas que amplifican ondas sísmicas (efecto topográfico), regulación hídrica natural de las aguas lluvias, y descarga y recarga de acuíferos.

### **ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.**

Son áreas cuyas características naturales deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de recursos naturales vitales como el agua y el aire puro. Esta categoría incluye los siguientes terrenos:

**PARQUE CHACHAFRUTO.** Corresponde al área con valores excepcionales, la cual se buscare sea reservada y declarada como Parque, y sea protegido mediante el Decreto Ley 2811 de 1974.

El manejo del Parque se hará de acuerdo con un Plan especial preparado para tal fin cuando este sea declarado como tal por la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales - Regional Suoccidente, y dando aplicación a sus ampliaciones, modificaciones, etc. durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

- \* Finca Chachafruto
- \* Finca La Doctora
- \* Finca La Ciria

- \* Finca La Elvira
- \* Finca El Silencio
- \* Finca Las Violetas

\* Finca Los Cambulos

ZONA AMORTIGUADORA DEL FUTURO PARQUE. Son las áreas del suelo rural del municipio de Bugalagrande ubicadas entre el límite más oriental del Futuro Parque de Chachafruto y el perímetro urbano o los límites más occidentales de las Areas de Recreación y Cultura delimitadas al oeste del perímetro urbano y especificadas en este mismo Título. Tal como se representa en el Plano "Suelos de Protección": De estas zonas se excluyen los centros poblados pertenecientes al suelo rural, que se enumeran a continuación:

- Ceylan (cabecera)
- Galicia (cabecera)
- La Morena (cabecera)
- Tetillal (cabecera)
- Chicoral (cabecera)
- La Esmeralda (cabecera)

3. AREA DE PROTECCIÓN DE LA MADREVIEJA DE LOS RÍOS. Es aquella que se delimita con el objeto de preservar las características propias de los terrenos correspondientes a los antiguos cauces de los ríos, así como para definir y preservar, por sus características y limitantes, los antiguos cauces de ríos, lagos o cuerpos de agua que han sido desecados por acción del hombre. A esta categoría pertenecen los antiguos cauces de los ríos Cauca y Bugalagrande delimitados en el Plano "Suelos de Protección".

4. AREA DE PROTECCIÓN DE LOS MEANDROS DEL RÍO CAUCA. Es aquella que se delimita con el objeto de conservar la función propia de los terrenos ubicados dentro de la porción cóncava y alrededor de la porción convexa de las curvas formadas por la dinámica del Río Cauca, para permitir los procesos de erosión y depositación de manera natural. Estas áreas de protección están representadas en el Plano "Suelos de Protección" y son las siguientes:

- Meandro Paso Moreno
- Meandro La Libia
- Meandro La Ramada
- Meandro La Bolsa de Guare
- Madrevieja El Cementerio
- Madrevieja Media Luna
- Madrevieja El Pital

5. AREAS FORESTALES PROTECTORAS MARGINALES DE CORRIENTES Y DEPÓSITOS DE AGUA. Las áreas forestales protectoras marginales de las corrientes y los depósitos de agua de régimen permanente y estacionario, algunas de las cuales se representan en el Plano, son franjas de terreno paralelas a sus bordes establecidas con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y de propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para la reducción del riesgo por inundaciones. Los anchos mínimos de estas franjas para los ríos, quebradas, arroyos, lagunas, ciénagas y lagos existentes en el territorio municipal, medidos en ambos márgenes de las corrientes y en el borde de los depósitos a partir de la cota de

inundación máxima para crecientes con probabilidad de ocurrencia de una (1) vez cada (100) cien años que sea determinada por los estudios hidrológicos específicos, se relacionan a continuación:

De sesenta (60) metros: Río Cauca desde la desembocadura de la acequia La Molina hasta la desembocadura del canal del Guare.

El Area Forestal Protectora Marginal del Río Cauca a lo largo del recorrido de su jarillón de protección, es la franja de terreno existente entre el borde derecho (oriental) del río y la denominada “pata seca” del dique, es decir la base del talud occidental del jarillón. De tal manera que la totalidad de la estructura del jarillón está incluida en la franja de protección.

De treinta (30) metros:

Río Bugalagrande

Río La Paila

Río San Marcos

Lagunas, Lagos y Ciénagas

De quince (15) metros:

Todas las Quebradas, Arroyos y Torrenteras que recorren el suelo suburbano y rural

De diez (10) metros

Todas las Quebradas y Arroyos que recorren el suelo urbano

De ocho (8) metros

Todas las torrenteras que recorren el suelo urbano

6. AREAS CUBIERTAS CON BOSQUES NATURALES O SEMBRADOS. Se incluyen en esta categoría la totalidad de bosques naturales o sembrados, las matas de guadua y los árboles que aparecen representados en el Plano del Municipio de Bugalagrande.

7. AREAS DE RECUPERACIÓN DE SUELOS. Están constituidas por terrenos con erosión severa y muy severa y por las tierras misceláneas que por su condición natural y su ubicación geográfica tienen un alto valor económico, social y ambiental, por lo cual ameritan ser recuperadas.

**AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.** Se refiere a aquellas zonas con valor paisajísticos cuya preservación o protección es fundamental para contribuir al bienestar físico y espiritual de la comunidad, en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente. A esta categoría pertenecen:

LAS LOMAS DE SAN JUAN. Es un pequeño cerro de las estribaciones de la Cordillera Central ubicado al oriente del suelo urbano o cabecera del municipio de Bugalagrande.

EL MIRADOR DE LA VEREDA LA MORENA. Es una de las mayores alturas en el municipio de Bugalagrande de las estribaciones de la Cordillera Central ubicado al sur occidente del suelo urbano o cabecera del corregimiento de Galicia.

CUCHILLAS O CRESTAS. Se destacan especialmente algunas cuchillas o crestas, que definen la horizontal del paisaje y marcan líneas diagonales sobre los cerros, que a su vez delimitan subzonas en el oeste enmarcando las cuencas. En conjunto, limitan los planos que se perciben desde la cabecera.

AREAS DE RECREACIÓN Y CULTURA (A. R. C.). Se determinan con el propósito proteger las riquezas naturales que ofrece nuestra geografía, creando una franja ecológica de amortiguación que, en la mayoría de los casos, separa el suelo urbano del suelo rural.:

R. C. Las lomas de San Juan	R. C. Río Bugalagrande
R. C. Río La Paila	R. C. Río San Marcos
R. C. Nestle	R. C. Recreacional
R. C. Polideportivo	R. C. Coliseo Cubierto
R. C. Recreativo Cocicoinpa	

PARQUES PÚBLICOS. Decláranse de destinación específica para Infraestructura Social en Recreación, Ornato y Protección del Medio Ambiente, los terrenos de los predios que conforman los Parques Públicos

Parque de los Marmoles  
Parque infantil Cocicoinpa

ZONAS VERDES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y PARQUES DE BARRIO. Se consideran también como suelo de protección todas las Zonas Verdes, Plazas, Plazoletas y Parques de Barrio que existen actualmente en el Municipio y que se conformen en el futuro.

**Subsistemas de Plazas.** La integración del entorno social y ambiental a través de la conformación de la plaza o plazoleta como lugar de encuentro de las comunidades, que facilite la participación en el contexto de empresa social del futuro.

Plaza principal o de Simón Bolívar  
Plaza Vieja o San Bernabé  
Plaza de Mercado en la Galería Municipal  
Plaza Estación del Ferrocarril.

**Sistema de plazoleta.** como elementos de composición de las unidades articuladoras de servicio:

Plazoleta de los Chivos  
Plazoleta del Saman  
Plazoleta de la carrera 5ª.



**EQUIPAMIENTOS ESPECIALES CON VALOR AMBIENTAL.** Son las zonas que por su dimensión y la baja ocupación debida a su uso, se constituyen en importantes zonas verdes y pulmones de la ciudad, razón por la cual deberá mantenerse,

Polideportivo Arturo Zamora  
Club de Nestle  
Club de Tiro; Caza y Pesca El Nido

La identificación de estas zonas orienta los siguientes planteamientos:

**Pautas de manejo.** Las cañadas serán destinadas a la conservación, la reforestación y repoblación, el enriquecimiento de procesos de regeneración natural, el fomento de la conectividad de fragmentos de bosque y hábitats particulares, el incremento de la cobertura de bosques y el mantenimiento y/o mejoramiento de los humedales.

**Políticas ambientales.** Mejoramiento de la situación actual de los ecosistemas y la biodiversidad, la potenciación u optimización de su aprovechamiento, el incentivo para la declaración y establecimiento de áreas naturales protegidas (Sistema Municipal) y la revisión de la producción forestal comercial.

**Estrategias de gestión.** Declaración de áreas naturales protegidas, control sobre zonas de protección, diferenciación del potencial de cada zona de protección, concertación con propietarios, compra de terrenos y participación comunitaria.

**Zonas de fragilidad ecológica.** Corresponden a fragmentos de bosque y humedales existentes en el Municipio de Bugalagrande ofreciendo bienes y servicios ambientales tales como: conservación de la biodiversidad, generación y regulación de aguas, descontaminación de aguas, banco de recursos genéticos, conservación del paisaje, hábitat para control biológico, estabilización y control de laderas y taludes, control de erosión hídrica, producción de guadua, producción de madera, leña y bejucos, sombrío para el ganado, recreación y comunicación entre vecinos, educación ambiental, tranquilidad y descanso.

**FRAGMENTO:** Se entiende como fragmento el área de bosques que se ha segmentado de la matriz mayor

**RELICTO:** Fragmento que conserva características biológicas relictuales, es decir, de los bosques originales

**AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.** Se refiere a la zona contigua a aquellas áreas de actividad o usos específicos que producen efectos ambientales negativos y la cual se destina a mitigar los mismos.

Perímetros urbanos de Bugalagrande  
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Bugalagrande  
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Ceylan  
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Galicia

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Mestizal  
Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos en el corregimiento de Galicia  
Escombrera en el Corregimiento de Uribe

Las pautas de manejo, la política ambiental y las estrategias de gestión son las mismas de la categoría precedente.

**ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL - ZONAS CONTAMINADAS.** Son aquellas zonas que han sufrido deterioro presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.

La identificación de estas zonas orienta los siguientes planteamientos:

**Pautas de manejo.** Disminución y/o control de las fuentes contaminantes y control de los deslizamientos y procesos erosivos.

**Política ambiental.** Disminución de las descargas contaminantes, mejoramiento de la calidad del recurso atmosférico e hídrico, y mitigación del riesgo natural.

**Estrategias de gestión.** Peatonalización del centro, desestímulo al uso del vehículo particular (1999 - 2000), descontaminación de las quebradas urbanas y rurales (sistemas de tratamiento y descontaminación).

**ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA.** Son aquellas zonas destinadas para la producción agropecuaria, agroindustrial e industrial en el Municipio de Bugalagrande.

En lo referente al Municipio de Bugalagrande se identificaron dentro de esta categoría tres subtipos:

**Zonas de producción agropecuaria.** Son aquellas en las que se dan actividades agrícolas y ganaderas y en las cuales serán aplicables todos los criterios expuestos en la “Política de ocupación y manejo para el suelo rural”.

**Zonas de producción agroindustrial y de bienes y servicios.** Son aquellas en las que se desarrollarán actividades de bienes y servicios y agroindustriales futuras, en las cuales serán aplicables los criterios expuestos en la “Política de ocupación y manejo para el suelo suburbano”.

La identificación de las zonas de producción, orienta los siguientes planteamientos:

#### **PAUTAS DE MANEJO**

#### **PRODUCCIÓN AGROPECUARIA**

Manejo sostenible y productivo de suelos.

#### **PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL E INDUSTRIAL**

Transformación (producción limpia y sello verde) de productos agrícolas y pecuarios

#### **POLÍTICA AMBIENTAL**

**PRODUCCIÓN AGROPECUARIA**

Incorporación de criterios de sostenibilidad en sistemas productivos.

**PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL E INDUSTRIAL**

Orientación y concentración del modelo productivo del Municipio en la transformación de productos agrícolas y pecuarios.

**ESTRATEGIA DE GESTIÓN****PRODUCCIÓN AGROPECUARIA**

Concertación con municipios vecinos y Departamento.

**PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL E INDUSTRIAL**

Mejoramiento Plan Agropecuario Municipal.

**Zona de Producción Industrial.** La localización de la zona industrial se considera del ámbito metropolitano y debe ser abordado a través de concertaciones y alianzas estratégicas con el Municipio de Andalucía.

**Zonas con restricciones para la infraestructura.** Son zonas que por sus condiciones naturales o de uso potencial representan restricciones a la infraestructura.

La identificación de estas zonas orienta los siguientes planteamientos:

**Pautas de manejo.** Diseños especiales en vías; viviendas, infraestructura y arborización en el corregimiento de Chorreras y Lagunilla; Prohibir la construcción de residencias e infraestructura de ocupación permanente sobre los corredores de falla y zonas de inundación.

**Política ambiental.** Mitigación del riesgo natural y tecnológico.

**Estrategias de gestión.** Concertación con propietarios y control sobre la construcción de infraestructura en el área rural.

**TITULO II LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA.**

---

**SISTEMA DE COMUNICACIÓN URBANO, VÍAS, TRÁNSITO Y TRANSPORTE.** Como se estableció en el componente general del presente Esquema de Ordenamiento en lo que se refiere al sistema vial, se considera que Bugalagrande debe definir una red de vías, que permita la integración con la red de tramos que unen los ramales del área rural; y de éstos con las vías de carácter regional y/o nacional para facilitar el acceso de quienes requieren entrar al casco urbano de la ciudad.

**CAPITULO 1 SISTEMA VIAL**

---

**DEFINICION.** El sistema vial corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales,

que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes modos de transporte.

**VÍAS URBANAS.** En Bugalagrande se clasifican en siete (7) tipos principales a saber:

Vías Arterias Secundarias (VAS)

Vías Colectoras (VC)

Vías Locales Principales (VLP)

Vías Locales Secundarias (VLS)

Vías Locales Mínimas (VLM)

Vías Peatonales con Tránsito Vehicular de Emergencia (VPTE)

Vías Peatonales (VP)

Además de las anteriores se definen tres (3) tipos de vías con tratamiento especial:

- Vías Marginales
- Vías Paisajísticas
- Ciclovías

Para la identificación de cada una de éstas vías, se asume la siguiente caracterización:

#### VIAS ARTERIAS:

Corresponden a las definidas, ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del Presente Acuerdo.

- Vías Arterias Secundarias:  
Corresponde a las definidas, ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del Presente Acuerdo.

#### VIAS COLECTORAS:

Corresponde a las definidas, ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del Presente Acuerdo.

#### VIAS LOCALES:

Corresponden a la definidas, ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del Presente Acuerdo.

#### VIAS MARGINALES:

Conjunto de vías paralelas y a lo largo de los ríos, canales y lagunas contiguas a las áreas forestales protectoras de los mismos determinados estos en el artículo 83 del Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación del Medio Ambiente hasta de 30 metros de ancho que delimitan las áreas forestales protectoras de los mismos.

#### VIAS PAISAJISTICAS:

Son aquellas que por su localización y características topográficas y de ocupación de sus zonas colindantes, deben tener un tratamiento especial. Incluye además las vías marginales.

**VIAS PEATONALES:**

Aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones

**CICLOVIAS:**

Vías destinadas únicamente a la circulación de bicicletas.

Las vías que conforman el sistema general de vías del casco urbano del municipio, están ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del presente Acuerdo.

**SISTEMA DE INTEGRACION RURAL.** Compuesto por las vías que comunican el área urbana con las cabeceras de los corregimientos, sus veredas y de ellos entre sí.

**CAPITULO 2 JERARQUIZACION DEL SISTEMA VIAL**

---

**ARTICULO 389: SISTEMA DE CORREDORES INTER - REGIONALES**

Troncal o Doble Calzada Bugalagrande – Tuluá

Troncal o Doble Calzada Bugalagrande – La Paila

**SISTEMA URBANO Y SUBURBANO****VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS, VAS.**

Transversal quinta

Carrera quinta

Calle segunda entre carrera sexta y carrera décima.

Carrera décima entre calle segunda y la “Y” sur.

Calle segunda entre carrera cuarta y carrera quinta.

Carrera cuarta

**VIAS COLECTORAS, VC.**

Calle quinta.

Calle sexta.

Calle séptima.

Calle novena.

Carrera tercera.

Carrera sexta.

Carrera quinta entre calle décima y décima tercera.

Carrera décima entre calle segunda y calle sexta.

Calle sexta entre carrera décima y décima tercera.

Calle sexta sur.

**VIAS MARGINALES.**

Carrera cuarta entre calles tercera sur y décima primera sur.

Calle primera.

Calle segunda entre carrera segunda y carrera cuarta.

Carrera segunda

Calle décima.

Calle décima tercera.

Carrera décima segunda

Carrera décima tercera

### **VIAS PAISAJISTICAS.**

Carrera sexta entre calle primera y segunda

### **VIAS SEMIPEATONALES.**

Carrera cuarta entre calles doce y doce A.

Carrera cuarta A entre calles doce y doce A.

Calle doce A.

Calle octava sur.

Calle décima sur.

Carrera octava entre calles primera A y primera B.

Carrera novena entre calles primera A segunda.

### **VIAS PEATONALES.**

Carrera tercera entre calles doce y doce A.

Carrera séptima A entre calles octava sur y novena sur.

### **VIAS RURALES**

Via Casco urbano - Corregimiento de San Antonio

Via San Antonio – Hacienda Misiones (Limite con Zarzal)

Sector La María (Overo) – Media Luna

Carretera principal del Overo – Planchón – Rivera Río Cauca –Hacienda  
Miraflores – Inspección Guayabo.

Hacienda Miraflores – Sector Media Luna.

Casco urbano – Planchón margen izquierda

Planchón de Caramanta – Chontaduro – Guayabo

Hda. Málaga – Hda. La Isla – Puerto Pedrero

Cruce de Caramanta – San Antonio

VIA Acequia San Antonio – Hda. La Teja – Palestina y Cedrito – Madre Vieja

La vía la hacienda el Japón - Navarrete que conduce al Buey.

Paila Arriba – Galicia

Casco Urbano de B/de - Galicia

Galicia – Raiceros

Galicia – Chicoral – La Trinidad

Cruce La Aurora – El Mirador – La Morena

Tetillal – Galicia

Vía Almendronal – Tetillal

Puente de San Marcos – El Placer  
 El Placer – Chorreras  
 Hacienda Patio Bonito – El Rocío  
 Vía Chorreras – Jiguales  
 Jiguales – La Colonia  
 La Colonia – Ceylan – San Rafael  
 Cruce del Rhin – Ceylan  
 Ceylan – San Isidro – Alto Bonito  
 Ceylan – La Esmeralda

En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras; y se hará lo más recto posible de acuerdo a la topografía longitudinal del sector, y se debe respetar las áreas forestales protectoras, así mismo las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

### **CAPITULO 3 PROGRAMAS Y PROYECTOS.**

---

#### **CORTO Y MEDIANO PLAZO**

##### **Pavimentaciones**

Carrera 4 entre calle 3 y calle 7	4 cuadras
Carrera 6 entre calles 3 y 7	4 cuadras
Calle 7 entre carreras 7 y 5	2 cuadras
Calle del ferrocarril Barrio La María	1 cuadra
Calle vía a la hacienda “Los Mármoles”	1 cuadra
Calle señor Alejandro Rengifo (Barrio Municipal)	1 cuadra
Calle B. Paulo VI, 2 etapa	1 cuadra
Construcción puente vehicular o reparación del puente central de la carrera 5.	

##### **Construcción de vías**

Marginal del río Barrio Municipal	
Calle Casa de la Tercera Edad	1 cuadra

#### **LARGO PLAZO**

Pavimentaciones y reparaciones varias de acuerdo a las necesidades diagnosticadas en el mediano plazo

Puente sobre el Río Bugalagrande en la calle 5°

### **TITULO I SISTEMA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE**

---

#### **CAPITULO 1 TRANSPORTE PUBLICO**

---

Crear un Sistema de Transporte Público Colectivo que responda a las necesidades de transporte tanto de la población urbana, rural y regional como con los futuros desarrollos urbanísticos, económicos, sociales, etc. del municipio de Bugalagrande, desde la perspectiva ambiental y funcional del mismo.

La implementación de una organización del transporte debe contemplar varios sistemas, tales como:

**SISTEMA DE TRANSPORTE REGIONAL:** Comprende la movilización de los usuarios proveniente de los municipios que estamos bajo la influencia de Tuluá, quienes a lo largo del día realizan movimientos pendulares (alrededor de 1000 viajes día) hacia y desde la ciudad, con diferentes motivos de viaje (educación, trabajo, salud, mercadeo, negocios, servicios bancarios, institucionales y varios) y en diferentes tipos de vehículos (buses, busetas, microbuses, taxis.), este sistema de transporte debe realizarse mediante la articulación de una CENTRAL DE TRANSICION, que corresponde a un equipamiento colectivo urbano a ubicarse cerca al Barrio Gualcoche y que operará como parada única donde se ordena el paso transitorio de los vehículos de acuerdo a rutas de influencia establecidas y autorizadas según los resultados de estudios de Origen-Destino en la región. Este mecanismo permite la recuperación de la mayor parte del espacio público invadido por terminales informales en el casco urbano y la organización técnica del tránsito en las vías arterias.

Para llevar a cabo la implementación de dichos sistemas se requiere desarrollar una:

**PARADA DE TRANSICION:** Equipamiento a ubicarse en el barrio Gualcoche en un Proceso de experimentación y acompañado de campaña educativa; con el fin de que opere interconectando los municipios vecinos (Zarzal, Tuluá y Sevilla) con Bugalagrande y además Alimentada por servicios de taxis individuales y colectivos y una ruta urbana de buses.

El sistema también contempla la implementación de la forma de servicios de TAXIS COLECTIVOS, con el equipo que actualmente opera en la ciudad; ampliando de esta manera las oportunidades de movilización de la población.

Se recomienda en forma muy especial no permitir la creación de nuevas empresas de transporte urbano inicialmente, en los tipos de vehículo, bus, buseta, microbús, Taxi y camperos. En consecuencia se debe reorganizar al interior del municipio las actuales empresas urbanas fortaleciéndolas y dando uso más racional a sus equipos.

**ARTICULO 397: SISTEMA DE TRANSPORTE VEREDAL:** Permite la organización del servicio de camperos desde la parada de transición, que recoge el resto de sitios informales que funcionan en el centro de Bugalagrande.

## **CAPITULO 2 PROYECTOS**

---



**a corto plazo.**

1. Puesta en marcha de la Secretaría de Tránsito Municipal de acuerdo con los lineamientos de la Reforma Administrativa Municipal.

**OBSERVACIÓN**

Deberá administrar directamente los aspectos técnicos y operativos de los sectores del Transporte y el Tránsito y desarrollar proyectos que mejoren la calidad, la eficiencia y la seguridad en la movilidad de los ciudadanos.

2. Establecimiento definitivo del patio de parqueo para carretillas.

**OBSERVACIÓN**

Proyecto prioritario con el fin de despejar en forma definitiva el espacio público ocupado por este tipo de vehículos de tracción animal en el centro de la ciudad y destinarlos en el sitio determinado entre la calle 2ª. Y la carreras 4ª..

3. Establecimiento de una central de transición para vehículos públicos de transporte intermunicipal e interveredal.

**OBSERVACIÓN**

Recuperar el espacio público invadido por estos vehículos en terminales callejeros.

4. Establecimiento de rutas de taxi para transporte colectivo.

**OBSERVACIÓN**

Teniendo que se está dando de hecho la prestación del servicio colectivo en este tipo de vehículo de transporte público, se propone crear con el parque automotor actual algunas rutas de esta naturaleza.

Estas rutas deberán responder a estudios técnicos de origen – destino que reflejen las necesidades reales de este servicio complementario al transporte urbano tradicional.

**Proyectos a mediano plazo.**

Afectación Predial franja del Sistema de Transporte Público Colectivo

**OBSERVACIÓN**

Una vez sea definido el sistema, la administración municipal deberá efectuar todos los procedimientos legales tendientes a la reserva de las franjas de predios que garantizarán que a largo plazo se pueda implantar el sistema de terminal de transporte.

Creación del Centro de Diagnóstico Automotor

**OBSERVACIÓN**

El cual facilitará las labores operativas de la Secretaría de Tránsito Municipal

Establecimiento de áreas para Terminales de Carga y algunos pasajeros.

**OBSERVACIÓN**

Una vez la administración municipal haya determinado mediante estudios la demanda y oferta de carga y pasajeros en el área rural del municipio, (Ver capítulo siguiente: PARA EL TRÁNSITO), se deberán establecer sitios adecuados para la localización y operación de terminales periféricos de carga.

Esta medida deberá estar acompañada por estrategias para la creación de un tipo de transporte adecuado de mercancías (vehículos de menor capacidad) desde dichos equipamientos hasta el interior del área urbana.

Implementación del sistema de rutas y paraderos de los buses urbanos y de influencia y Plan de bahías de parqueo para los mismos.

#### OBSERVACIÓN

Con base en las necesidades reales de movilización de la población, efectuar revisión de los planes de rodamiento de los vehículos de servicio público de tal manera que sea racional su circulación por el centro del área urbana.

De igual manera, esta medida obligará la no aprobación de nuevas empresas para transporte urbano, ya que con el parque automotor existente en el momento, puede prestarse un adecuado servicio.

Para el tema de tránsito a nivel urbano, se propone la ejecución de los siguientes proyectos:

#### **A corto plazo:**

Se requiere reestructurar el sistema de la paridad vial o de sentido de circulación en todo el centro de la ciudad, acorde a los volúmenes vehiculares tanto públicos como particulares existentes.

#### **A mediano plazo:**

Programas de señalización y demarcación de la malla vial de la Red Básica y la local, que aseguren la circulación vehicular en forma ágil y segura.

### **TITULO III SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

---

#### **CAPITULO 1 ACUEDUCTO**

---

En la estructuración del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para la ciudad de Bugalagrande, el Esquema de Ordenamiento Territorial una vez analizado su contexto, adopta la concepción de este proyecto como se mencionó en el documento del Componente General de la Formulación.

El Municipio de Bugalagrande y la Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) para garantizar el suministro del servicio de acueducto en el área urbana bajo los criterios expuestos en el componente general, deberá conjugar las acciones que a continuación se definen:

**ARTICULO 403: Fuente de abastecimiento.** El Municipio de Bugalagrande, la Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) y la CVC, consideraran prioritariamente la realización del Esquema de Ordenamiento de la cuenca del río Bugalagrande, en el cual se señalarán programas y acciones a realizar en el corto, mediano y largo plazo, con la participación activa de todas las autoridades, instituciones, sectores, ONG'S y personas afectadas o involucradas directa e indirectamente con el recurso agua y con la Cuenca Alta del río Bugalagrande específicamente.

Las siguientes serán las estrategias a seguir en el **corto plazo** para el ordenamiento de la cuenca del río Bugalagrande:

El Municipio de Bugalagrande, en el Esquema de ordenamiento Territorial de Bugalagrande impulsará la unificación de estrategias y políticas en el Ordenamiento de la cuenca, con el Municipio de Andalucía, Tulua y Sevilla y su Plan de Ordenamiento territorial.

El Municipio de Bugalagrande y la Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) y la CVC en conjunto con los Municipios de Andalucía, Tulua y Sevilla, definirán los instrumentos de gestión y financieros aplicables para lograr la conservación de la cuenca.

El Municipio de Bugalagrande, la Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) y la CVC fortalecerán el “Fondo Regional para la Protección y Conservación de la Cuenca del río Bugalagrande”, en el cual se invitará a participar a las entidades gubernamentales, la comunidad y los municipios que son beneficiados con el recurso hídrico. Su objetivo básico será el de proteger el ecosistema estratégico de la Cuenca, para garantizar la oferta del recurso hídrico, promover una nueva cultura de desarrollo, para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Cuenca y de los Municipios beneficiados, promover la producción limpia, desarrollar una gestión ambiental sostenible y orientar comportamientos poblacionales hacia un desarrollo humano integral.

La CVC establecerá acciones necesarias para ampliar el modelo existente de red hidrometeorológica de las cuencas altas de los ríos Bugalagrande y La Paila, con el fin de implementar la red microclimatológica e hidrométrica con observaciones de sedimentos y temperatura del agua.

El municipio de Bugalagrande a través del “Fondo Regional para la protección y conservación de la Cuenca del Río Bugalagrande”, adelantará acciones para adquirir terrenos que se encuentran preferencialmente en las “áreas de reserva hídrica” y en “las franjas de protección hídrica”.

**Conducción de agua cruda. (Bocatoma – Planta de Tratamiento).** La Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) adelantará gestiones para realizar diagnóstico y formulación detallado sobre los aspectos de vulnerabilidad, condiciones hidráulicas y aspectos generales del canal de conducción, se debe hacerse un proceso de recubrimiento en concreto reforzado de los sectores críticos.

**Planta de Tratamiento.** La Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) debe adelantar las acciones necesarias para aumentar la producción de agua potable hasta los 140 lps para satisfacer adecuadamente la demanda urbana. Adicionalmente implementar técnicas de hidrometría en el sistema bocatoma - conducción - planta (salida y entrada).

**Sistema de distribución.** La Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) debe ejecutar básicamente el desarrollo de las siguientes actividades:

Funcionamiento de los tanques de almacenamiento, e instalando las redes de distribución en los tramos consignados en el Plan Maestro de Acueducto y que enunciamos a continuación.

Como acción inmediata se ejecutarán la reposición de las tuberías existentes en los tramos mas antiguos y que presentan problemas de sedimentación, de esta manera se aliviarán presiones en otros sectores y barrios aledaños.. Las siguientes reposiciones son:

#### REPOSICIONES DE ACUEDUCTO

DIRECCION	TIPO RED	MAL ESTADO	PROYECCION	DOMICILIAS	LONGITUD	DIAMETRO
Calle 6 hasta el Callejón Galicia barrio La Planta A.C.	AC	X	30 ML	92	1460 M	3"
Callejón hacienda Los Mármoles	AC	X	-----	8	200 M	3"
Cra. 1 entre calles 6 y 8 sector la	AC	X	-----	6	150 M	4"

variante						
Barrio Los Mármoles; Cra. 1 entre calles 8 y 10 parte						
baja; Cra. 1 entre calles 8 y 10 parte alta.	AC	X	-----	12	412 M	3"
Cra. 1 calle 10 vía al cementerio	AC	X	-----	7	250 M	4"
Barrio Paulus VI: Cra. 5A entre calles 10 y 11	AC	X	-----	19	150 M	3"
Cra. 5B entre calles 10 y 12	AC	X	-----	15	130 M	3"
Cra. 6 entre calles 10 y 12	AC	X	-----	25	80 M	3"
Cra. 3 entre calles 7 y 8	HG	X	-----	18	83 M	2"
Cra. 3 entre calles 9 y 10	AC	X	-----	21	150 M	3"
Cra. 4 entre calles 6 y 7	HG	X	-----	16	103 M	2"
Cra. 4 entre calles 2 y 3	HG	X	-----	17	80 M	2"
Cra. 1 entre calles 6 y 2	AC	X	-----	18	350 M	4"
Calle 2 entre Carreras 4 y 5	AC	X	-----	7	100 M	4"
Cra. 6 ente calles 1 y 2	AC	X	-----	18	105 M	3"
Calle 3 con Cra. 7 Bis Barrio Ricaute	AC	X	-----	8	40 M	3"
Calle 5 entre Carreras 6 y 7	AC	X	-----	5	71 M	3"
Cra. 7 entre calles 5 y 6	AC	X	-----	6	110 M	3"
Calle 6 entre Carreras 7 y 8 (Hospital)	AC	X	-----	8	110 M	3"
Calle 9 entre Carreras 7 y 8	AC	X	-----	13	61 M	3"
Cra. 7 entre calles 9 y 11	AC	X	-----	15	150 M	3"
Del puente de la Carrera 5 hasta la vuelta de la Virgen	AC	X	-----	28	300 M	4"
Barrio Municipal	AC	X	-----	10	200 M	3"
De la vuelta de la Virgen al paso nivel vía férrea La						
María margen derecha y margen izquierda.	AC	X	-----	24	380 M	4"
Vía férrea Andalucía	AC	X	-----	38	680 M	4"
De la vía férrea a la calle 1 sur	AC	X	-----	11	230 M	3"
Callejón La María	AC	X	-----	16	300 M	4"
Cra. 9 B Barrio El Edén	AC	X	-----	48	270 M	3"
Barrio Primero de Mayo	AC	X	-----	70	490 M	3"
Callejón Puente Colgante	PVC	X	-----	70	660 M	3"
Calle 9 entre Carreras 6 y 7	HG	X	100M	8		3"
				3	30 M	2"

En el corto plazo se reevaluará el Plan maestro de acueducto en relación con las variaciones de los diámetros de las redes de distribución y el volumen de almacenamiento, de acuerdo a los parámetros de

proyección de consumo y población adoptados en el Esquema de Ordenamiento Territorial, en el atributo de Suelo y Vivienda, esto podría significar la ampliación de los tanques a mediano plazo, según el desarrollo del programa de agua no contabilizada (Disminución del índice de pérdidas de agua).

**Para las áreas de expansión urbana.** Se desarrollarán en el mediano plazo acciones encaminadas a suministrar servicio de acueducto a los siguientes sectores de acuerdo a las zonas de expansión y desarrollo urbano propuestas por el Esquema de Ordenamiento Territorial y representadas en el plano correspondiente a las áreas a redensificar.

**Para las áreas de Renovación Urbana.** Se optimizará en el corto plazo el servicio de acueducto en las áreas de renovación urbana en cuanto a calidad y continuidad del servicio, se dispondrá de una presión mínima de 20 m.c.a. y máxima de 70 m.c.a.

**Para las áreas de desarrollo prioritario dentro del perímetro urbano.** Se desarrollarán a corto plazo las acciones encaminadas a suministrar el servicio de acueducto a todos los terrenos urbanizables dentro del perímetro urbano, garantizando como presión mínima 20 m.c.a. y máximo de 70 m.c.a. así como la continuidad del servicio.

**Pérdidas de Agua.** Es necesario iniciar acciones inmediatas encaminadas a obtener un índice de pérdidas de agua que se encuentre entre el 25% y el 30% en un lapso no superior a 6 años, para lograrlo se deberá efectuar el macroproyecto de desarrollo institucional y de agua no contabilizada que contendrá las siguientes estrategias:

Fortalecer el área comercializadora de la empresa, en los siguientes proyectos de actividades:

- Proyecto de catastro de usuarios
- Proyecto de micromedición
- Proyecto de facturación y cobranza
- Proyecto de comercialización del servicio

Fortalecer la división de Control Pérdidas de Acueducto en los siguientes proyectos de actividades:

- Proyecto de pitometría
- Proyecto de macromedición
- Proyecto de redes de distribución
- Proyecto de control y detección de fugas
- Proyecto de operación del sistema de abastecimiento
- Proyecto sobre calidad de materiales.

## **CAPITULO 2 ALCANTARILLADO DOMICILIARIO**

---

### **Alcantarillado urbano.**

Se actualizarán las normas de diseño de los sistemas de alcantarillado de la ciudad.

Se definirán los procedimientos de inspección de los trabajos de limpieza de sumideros y alcantarillados.

Se optimizará a corto plazo el servicio de alcantarillado en las áreas de renovación urbana definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Se desarrollará el programa de reposición de redes de alcantarillado donde se presentan dificultades, analizados de acuerdo a los colectores de recepción.

**A Corto y Mediano plazo (colectores).** Se ejecutarán los siguientes proyectos:

Se complementarán obras físicas en los colectores construidos tales como: conexiones al sistema, descoles con estructura de separación, obras de contención, cámaras, instalación de tubería, tuberías de descarga. Igualmente se efectuarán actividades de negociación de servidumbres, revisión de diseños y

estudios de impacto ambiental faltantes en estas zonas.

Se complementarán los diseños, definición y negociación de servidumbres, estudios de impacto ambiental a los colectores proyectados en la zona oriental y occidental.

Se desarrollarán a mediano plazo acciones encaminadas a suministrar el servicio de recolección de aguas residuales en el sector occidental y sur de la ciudad, el cual comprende:

Primero de Mayo – Vía a Mestizal en el sector occidental

Los Tejares – La María II Etapa en el sector sur

**Recolección y Descontaminación de Aguas Residuales.** El Municipio de Bugalagrande y la CVC, realizarán las acciones necesarias que lleven a descontaminar el río Bugalagrande de manera técnica, integral y sostenible, recuperar el paisaje natural, flora y fauna, para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía a través de la recuperación de la calidad ambiental de la ciudad, con una estructura enmarcada dentro de la eficiencia, la responsabilidad pública, la capacidad administrativa, técnica, operativa y financiera. Para lograr este objetivo será necesario desarrollar los siguientes proyectos y estrategias.

**A largo plazo (Planta de tratamiento).** Se construirá la planta de tratamiento de agua residual correspondiente a la cabecera del municipio de Bugalagrande, zona definida como cuenca hidrográfica afectada por vertimientos de aguas residuales en el área urbana.



<b>TABLA RESUMEN PROBLEMAS Y SOLUCIONES DE DISEÑO MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE</b>																		
<b>DIRECCION O LOCALIZACION</b>	<b>DESCRIPCION DEL PROBLEMA</b>	<b>SOLUCION</b>	<b>PLAZO</b>															
<b>Problemas de Incapacidad de Conductos - Colectores Principales</b>																		
Colector Principal - Galicia Desde cámara No. 505 hasta la descarga lado Oriental del río Bugalagrande.	-Incapacidad del conducto a partir de la cámara No.510 hasta la cámara No. 593. Y de la cámara No. 659 hasta la descarga final.	- Diseño de Estructura de Alivio en la cámara No. 659, con conducto de fuga que se dirigirá por la Calle 9, para verter los excesos de aguas lluvias al río Bugalagrande.  - Diseño de Estructura de Alivio en el tramo 510 -511, para desviar aguas lluvias hacia el río Bugalagrande.	LARGO  MEDIANO															
Colector Centro Calle 5 Desde la cámara No. 527 a la cámara No .593	- Incapacidad del conducto Tramos 543 - 544 y 590 - 593	- Cambio de tubería en tramos de incapacidad.  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tramo</th> <th>Diámetro Actual</th> <th>Cambia a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>543 -544</td> <td>10"</td> <td>18"</td> </tr> <tr> <td>590 - 590 A</td> <td>18"</td> <td>21"</td> </tr> <tr> <td>590 A - 592</td> <td>18"</td> <td>24"</td> </tr> <tr> <td>592 - 593</td> <td>21"</td> <td>36"</td> </tr> </tbody> </table>	Tramo	Diámetro Actual	Cambia a	543 -544	10"	18"	590 - 590 A	18"	21"	590 A - 592	18"	24"	592 - 593	21"	36"	CORTO
Tramo	Diámetro Actual	Cambia a																
543 -544	10"	18"																
590 - 590 A	18"	21"																
590 A - 592	18"	24"																
592 - 593	21"	36"																
Colector Gualcoche Desde la cámara No. 633 hasta la cámara No. 661	- Incapacidad del colector a partir de la cámara No. 639 hasta la entrega.	Cambio de Tubería según recomendaciones del Plan Maestro de 1994.	MEDIANO															



<b>TABLA RESUMEN PROBLEMAS Y SOLUCIONES DE DISEÑO MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE</b>																		
<b>DIRECCION O LOCALIZACION</b>	<b>DESCRIPCION DEL PROBLEMA</b>	<b>SOLUCION</b>	<b>PLAZO</b>															
CONSTRUCCION PTAR	- Contaminación sobre el río Bugalagrande	Construcción planta de tratamiento de aguas residuales de Bugalagrande	LARGO															
Colector Occidental - Carrera 10 Desde la cámara No. 1 hasta su entrega lado Occidental río Bugalagrande.	- incapacidad desde la cámara 44 hasta la entrega cámara No. 66 y desde esta hasta la cámara No. 42. - Incapacidad desde la cámara No.42 hasta la entrega lado Occidental río Bugalagrande.	- Diseño de Estructura de Alivio en la cámara No. 89, para desviar excesos de aguas lluvias hacia el río Bugalagrande.  - Diseño de Estructura de Separación en la cámara No. 107, para desviar excesos de aguas lluvias hacia el río Bugalagrande.  Cambio de diámetro según recomendaciones Plan Maestro de 1994 en los tramos:  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Tramo</th> <th style="text-align: center;">Diámetro Actual</th> <th style="text-align: center;">Cambia a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45 -49</td> <td style="text-align: center;">8"</td> <td style="text-align: center;">10"</td> </tr> <tr> <td>49 - 63</td> <td style="text-align: center;">8"</td> <td style="text-align: center;">15"</td> </tr> <tr> <td>63 - 66</td> <td style="text-align: center;">8"</td> <td style="text-align: center;">15"</td> </tr> <tr> <td>66 -42</td> <td style="text-align: center;">8"</td> <td style="text-align: center;">24"</td> </tr> </tbody> </table>	Tramo	Diámetro Actual	Cambia a	45 -49	8"	10"	49 - 63	8"	15"	63 - 66	8"	15"	66 -42	8"	24"	MEDIANO  MEDIANO  CORTO
Tramo	Diámetro Actual	Cambia a																
45 -49	8"	10"																
49 - 63	8"	15"																
63 - 66	8"	15"																
66 -42	8"	24"																
Colector Calle 3	-El Colector no presenta ningún problema de incapacidad.	- Para la incorporación de dicho Colector se diseñó una Estructura de Alivio en la cámara	MEDIANO															

<b>TABLA RESUMEN PROBLEMAS Y SOLUCIONES DE DISEÑO MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE</b>					
<b>DIRECCION O LOCALIZACION</b>	<b>DESCRIPCION DEL PROBLEMA</b>	<b>SOLUCION</b>			<b>PLAZO</b>
	- Se debe incorporar al Colector Principal.	583, para desviar aguas lluvias hacia el río Bugalagrande, y así conectar este colector principal a la cámara 588, por medio de un conducto que pasará por la parte posterior del Club el Lago , según recomendaciones del Plan Maestro de 1994.			
Colectores Auxiliares No. 1, No. 2 y No. 3.	-Incapacidad del Colector Auxiliar No. 1, tramo 550 - 547. - Incapacidad del Colector Auxiliar No. 2. Tramos 554 - 554 A - 547. -Incapacidad del Colector Auxiliar No.3 desde la cámara No. 572 A hasta la entrega cámara No. 659.	-Cambio de tubería en tramos de incapacidad.			MEDIANO
		Tramo a	Diámetro Actual	Cambia	
		Diámetro			
		550 -547	10"	14"	
		554 -554 A	15"	18"	
		554 A - 547	15"	21"	
		571 - 572 A	8"	14"	
		572 A - 658	8"	18"	
		658 - 659	8"	21"	
<b>Problemas Específicos</b>					
Barrio Brisas del Río	-Sector situado en el Occidente de la población, con aproximadamente 30 viviendas sin solución de alcantarillado;	- Diseño del colector Brisas del río que se conectará al colector Occidental en la cámara 104.			MEDIANO

<b>TABLA RESUMEN PROBLEMAS Y SOLUCIONES DE DISEÑO MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE</b>			
<b>DIRECCION O LOCALIZACION</b>	<b>DESCRIPCION DEL PROBLEMA</b>	<b>SOLUCION</b>	<b>PLAZO</b>
	actualmente las aguas residuales drenan hacia el río Bugalagrande.		
Emisor Final a Planta de Tratamiento	- Integración de las aguas residuales para dirigir las a la futura Planta de Tratamiento.	<p>1. Unión del Colector Calle 3 al Colector Principal por medio de Colector el Lago (Explicado anteriormente).</p> <p>2- Diseño del Emisor final, que se conectó entre el tramo 661 y la descarga lado Oriental, que se dirigirá hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, con la capacidad suficiente para recibir las aguas provenientes de todos los colectores.</p> <p>3. El Colector Occidental se incorporó al Colector que se dirige a la Planta de Tratamiento, pasando el río Bugalagrande mediante una estación de bombeo.</p>	LARGO  MEDIANO  LARGO



### CAPITULO 3 ELECTRIFICACIÓN.

---

El Sistema Eléctrico Municipal está interconectado con el Sistema Eléctrico Departamental, cuyo Plan de Expansión define las siguientes actividades con el objetivo de mejorar la calidad del servicio, la capacidad y la cobertura:

**En el corto plazo.** Se desarrollará un plan en el cual se aspira a cumplir con unas metas establecidas que a continuación se definen:

- \*. Se instalaran en el casco urbano 9.87 kilometros de redes primarias urbanas.
- \*. Se instalaran 58.13 kilometros de redes primarias rurales.
- \*. Se instalaran en el casco urbano 22.39 kilometros de redes secundarias urbanas
- \*. Se instalaran 84.37 kilometros de redes secundarias rurales.
- \*. Se renovaran en el casco urbano 5.7 kilometros de redes primarias urbanas
- \*. Se renovaran 13.3 kilometros de redes secundarias urbanas.
- \*. Se instalaran en el casco urbano 59 transformadores urbanos
- \*. Se instalaran 107 transformadores rurales.
- \*. Se llegara a una cobertura de 2470 viviendas urbanas con conexiones domiciliarias
- \*. Se llegara a una cobertura de 4544 viviendas rurales con conexiones domiciliarias
- \*. Se llegara a una cobertura de 2458 viviendas urbanas con contador de energia
- \*. Se llegara a una cobertura de 4534 viviendas rurales con contador de energia.

**Zonas de desarrollo prioritario dentro del perímetro urbano.** Se desarrollarán a corto plazo acciones encaminadas a suministrar el servicio de energía eléctrica a todos los lotes y terrenos urbanizables que se encuentren dentro del perímetro urbano del municipio.

**Zonas de renovación urbana.** En el corto plazo se optimizará el servicio de energía eléctrica en las áreas de renovación urbana en cuanto a calidad y continuidad del servicio.

**En el mediano y largo plazo.** Se desarrollará un plan en aras de atender la demanda existente y las nuevas cargas con el fin de cumplir con los estandares tecnicos:

#### **CIRCUITO BUGALAGRANDE: (DESCARGADO).**

##### PROBLEMA:

Regulacion de tension  
Alta demanda

##### MEDIDAS REMEDIALES:

Construir una nueva salida en la subestacion de Andalucia con el fin de transferir carga de este circuito y aumentar la confiabilidad del suministro a Bugalagrande.

El circuito Bugalagrande tomara solo la carga especifica para dicho municipio.

#### **CIRCUITO LA URIBE: (NUEVO)**

Toma las cargas del corregimiento de la Uribe, Corregimiento del Overo, San Martín, Mestizal; Además se estudia la posibilidad de transferir carga entre el circuito Bolívar y el nuevo circuito La Uribe en la vereda Chontaduro, para aumentar la confiabilidad del sistema.

### **CIRCUITO BARRAGAN:**

#### **PROBLEMA:**

Regulación de tensión

#### **MEDIDAS REMEDIALES:**

Recientemente se efectuó un cambio de calibre en este circuito hasta Ceyla, lo cual redujo considerablemente sus pérdidas, sin embargo debido a la gran longitud del mismo persisten los problemas de regulación.

Instalar reguladores en la salida Galicia y en la entrada de Puerto Frazadas

**A largo plazo**, Evaluar las condiciones de operación del sistema eléctrico del departamento del Valle e identificar los proyectos en niveles de 33 KV y/o 115 KV que permitan atender la demanda futura y subsanar las deficientes condiciones de operación del sistema, además de mejorar los parámetros de calidad, seguridad y continuidad del servicio.

## **CAPITULO 4 ALUMBRADO PÚBLICO.**

---

El Municipio de Bugalagrande debe repotenciar su sistema de alumbrado y ampliar su expansión en polideportivos, parques, áreas libres, zonas duras y áreas comunales; para responder a la propuesta del Atributo Espacio Público y Equipamiento Colectivo sobre la ampliación de coberturas en áreas recreativas, la optimización de estas áreas y el desarrollo colectivo que requieren fundamentalmente del servicio de alumbrado público para garantizar la seguridad y accesibilidad a dichos espacios en horas nocturnas.

**corto plazo.** Las estrategias a seguir a corto plazo serán las siguientes:

Se definirá un convenio o contrato que cumpla con los requerimientos del Esquema de Ordenamiento Territorial; en su concepción de Empresa Social del Futuro.

Se establecerá un estudio de recálculo de costos del servicio de alumbrado público, el cual deberá garantizar la demanda actual y futura ofreciendo óptimo mantenimiento, administración y continuidad del servicio.

## **CAPITULO 5 TELEFONÍA..**

---

El servicio de telefonía se prestará en todo el municipio bajo criterios de calidad, continuidad, capacidad y costo para responder a las demandas de la comunidad y de los sectores público, privado y académico.

#### **Los proyectos que actualmente se ejecutan a corto plazo.**

Construcción del sistema de ampliación de 3072 líneas en diferentes sectores del municipio.

Proyecto de prestación del servicio de telefonía pública básica local extendida.

Proyecto del servicio de Internet..

Troncales de interconexión para 360 canales, con 3500 pares de red externa, 14 teléfonos públicos monederos y 5 gratuitos.

Los sistemas de conmutación de planta interna, los sistemas de radio y transmisión que operan en la red de telecomunicaciones del municipio son sistemas de alta tecnología digital.

#### **Proyectos que actualmente se estudian a corto y mediano plazo.**

Red de multiservicios en fibra óptica, que enlaza a todos los municipios del centro del Valle, por medio del cual se podrán atender los diferentes servicios de transmisión de datos, voz, vídeo vigilancia y T.V.

Proyecto satelital Simón Bolívar con la participación de entidades de telefonía colombiana y entidades telefónicas de los países bolivarianos.

#### **Zonas de renovación urbana.**

Se garantiza a corto plazo el servicio telefónico en las áreas de renovación urbana en cuanto a calidad y continuidad del servicio.

**Zonas de desarrollo prioritario dentro del perímetro urbano.** Se desarrollarán a corto plazo las acciones encaminadas a suministrar el servicio telefónico a todos los terrenos urbanizables dentro del perímetro urbano.

## **CAPITULO 6 ASEO.**

---

El sistema de manejo integral de los residuos sólidos será la herramienta a utilizar para prevenir y reducir los efectos y riesgos sobre el ambiente y la comunidad, los principios serían de prevención y minimización de los impactos.

El municipio de Bugalagrande de manera inmediata debe diseñar el Plan de Gestión de Residuos Sólidos en el cual se definan principios, procedimientos, instrumentos, especificaciones y modalidades para la recolección y transporte de los residuos sólidos, estudios sistemáticos de alternativas de tratamiento, disposición final y reciclaje de los residuos sólidos urbanos y eliminación de los residuos sólidos de alto riesgo.

#### **Las estrategias a corto plazo (2 años)**

- \*. Diseñar, desarrollar e implementar el Plan de Gestión de Residuos Sólidos.
- \*. Estructurar un plan técnico operativo que permita adecuar el lugar para el manejo de los residuos sólidos.
- \*. Establecer un programa para el manejo y disposición segura de desechos con características especiales y escombros para la ciudad.
- \*. Adquirir y acondicionar el terreno y los equipos necesarios para la disposición segura de los residuos sólidos, con los criterios técnicos de suelo, protección ambiental, factibilidad socioeconómica, etc.
- \*. Implementar programas masivos de selección de residuos en la vivienda, disminución de la producción de residuos sólidos, uso eficiente del servicio de recolección, almacenamiento y manejo de la basura en la vivienda.

## **CAPITULO 7 GAS COMBUSTIBLE NATURAL..**

---

El servicio de distribución de gas natural como fuente energética alternativa extenderá la red matriz en toda el área urbana, las redes de distribución se extenderán según la demanda.

**Los proyectos que se adelantarán a corto plazo:** Construcción de las redes domiciliarias en anillos, en los estratos 1, 2, y 3 en el casco urbano del municipio de Bugalagrande, alcanzando a cubrir el 50% de la

totalidad de las viviendas, iniciando las obras por el sector Nor – Occidente, dada la ubicación de City Gate.

**Los proyectos que se adelantarán a mediano plazo:** Construcción de las redes domiciliarias en anillos, en los estratos 1, 2, y 3 en el casco urbano del municipio de Bugalagrande, alcanzando a cubrir el 50% faltantes de la totalidad de las viviendas.

**Zonas de expansión.** Los proyectos que se desarrollarán a mediano plazo, desarrollarán acciones encaminadas a suministrar el servicio de gas domiciliario a los diferentes sectores de acuerdo a las propuestas del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Zona de desarrollo prioritario dentro del perímetro urbano.** Se desarrollarán a corto plazo acciones encaminadas a suministrar el servicio de gas domiciliario a todos los lotes y terrenos urbanizables que se encuentren dentro del perímetro urbano del municipio.

## **TITULO IV SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

---

### **CAPITULO 1 GENERALIDADES**

---

**ARTICULO 432: Introducción.** Partiendo de las consideraciones ambientales, viales, servicios, equipamiento y espacios públicos que caracterizan la situación urbana de Bugalagrande a través del diagnóstico es evidente la problemática e impactación negativa de todos los elementos urbano paisajísticos por el desconocimiento y falta de una planificación consciente sobre la necesidad de valorar todos estos en un contexto de una empresa social del futuro, donde jueguen la sostenibilidad como el significado de una nueva mentalidad para el uso, compartimento de la oferta que brinda el territorio urbano y su entorno para: concertar, convivir, construir los espacios y las comunicaciones de una ciudad con bienestar social y calidad de vida.

Estas problemáticas se canalizarán por medio de actuaciones y planes en pro de una interpretación, reorganización, mejoramiento, protección, conservación, construcción de sistemas que configurarán redes de interconexión y articulación, como son<sup>9</sup>:

Sistema Ambiental

Sistema vial

Sistema de equipamientos

Sistema de espacios públicos

Sistema de patrimonio Histórico y Arquitectónico

**Objetivo.** Recuperar por medio de acciones integrales (ambiental, social y recreativa) la oferta en términos de indicadores y M2 cuadrados para la conformación de la ciudad a escala humana.

---

<sup>9</sup> Decreto N° 1504, agosto de 1998 "Por medio del cual se reglamenta el espacio público en los planes de ordenamiento territorial.



Generar, adecuar, consolidar y construir en puntos de concentración y conflictos núcleos articuladores de servicios, equipamientos y espacios para las diferentes actividades que desconcentren y descongestionen lo institucional.

## **CAPITULO 2      ESPACIO PUBLICO.**

---

El sistema de espacio público en Bugalagrande está configurado por las interrelaciones de las redes de equipamientos, red vial, de servicios públicos, zonas de vivienda, el sistema ambiental a través de lo ecológico, lo hídrico, lo morfológico como el sistema de patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico, los Subsistemas de parques, zonas duras, plazas, peatonales, senderos, corredor y Ciclovías que brindan una unidad ambiental que configuran la imagen y la percepción de ciudad paisaje como identidad colectiva, proponiéndose una consolidación de los diferentes sistemas anteriormente mencionados en un solo concepto recreativo, ambiental y cultural.

### **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS PUBLICOS AMBIENTALES**

---

El sistema ambiental de Bugalagrande está conformado por los Subsistemas

- a. Subsistema Morfológico;** Bugalagrande esta ubicado en una topografía Plana en su totalidad. El casco urbano se extiende entre las longitudes del Río Bugalagrande y El piedemonte de la cordillera central, en su parte interior esta constituido por zonas en forma de Damero o Retícula, con edificaciones de baja altura, con tipologías de viviendas de interés social, zonas de reubicación y renovación urbana.

La ciudad esta dividida en sentido diagonal sur-occidente, por el río Bugalagrande que la caracteriza. Ante esta potencialidad de riesgo se ha considerado la posibilidad de implementar un plan parcial en el corto plazo basado en las especificaciones geotécnicas y la ley 400 que determine el adecuado desarrollo y tratamiento del sector.

Como propuesta se plantea la valoración, usos y restricciones de los componentes orográfico y morfológico de acuerdo a las siguientes categorías: Protección, conservación, recreación e investigación así:

Valoración de los Referentes orográficos del paisaje.

La cordillera Central, como telón de fondo del territorio.

El Río Bugalagrande como área de protección y conservación ambiental.

- b. Relictos Boscosos:** Que están enmarcados dentro de la política de mejoramiento de la situación actual de los ecosistemas y la biodiversidad. Se planea a corto plazo los incentivos para la declaración y establecimiento de un sistema municipal de corredores verdes y uso antrópico de acuerdo a su caracterización y reglamentación ambiental.

Bosque de Minobras

Las lomas de San Juan

**c. Subsistema hídrico:** Bugalagrande esta compuesto por un sistema hídrico importante, su territorio lo bañan dos cuencas hídricas como son el Río Bugalagrande y el río San Marcos, el primero nace en el Páramo del Parque Natural Las Herosas y el segundo nace en la mitad de la extensión del territorio bugalagrandeño. La red de quebradas que les tributa se caracteriza principalmente por la convivencia con lo urbano puesto que una gran mayoría de estas quebradas soportan urbanizaciones que se han acentuando sobre sus partes altas y laderas impactándolas por contaminación de aguas residuales, por deslizamientos y mal uso del quiebre de pendiente que existe en ellas.

Es importante destacar la contaminación en que se tiene, desde el sistema de alcantarillado domiciliario al río Tutelar, el cual debe involucrarse dentro el tratamiento de renovación urbana en la construcción de su Planta de Tratamiento, y estimular la creación de espacios públicos que integren la estructura urbana de la ciudad.

#### **propuesta:**

- \*. Aplicación de la normatividad sobre franjas de retiro en lechos de 30 metros horizontales a lado y lado del río a partir del área de inundación.
- \*. Aplicación de la normatividad sobre la quema de la caña cerca del casco urbano de la ciudad, respetando 1.500 m de la poligonal del perímetro urbano para no permitir la siembra de este producto agrícola.
- \*. Intervenir, habilitar, proteger, conservar y descontaminar con la finalidad de recuperar sus ecosistemas de fauna, flora, cauce de aguas descontaminada, revegetalización, recuperación de las laderas críticas para lograr integrarse a la oferta verde y recreativa que demanda la ciudad y principalmente sus sectores inmediatos facilitando el uso antrópico, a través de senderos, recorridos peatonales interiores y Ciclovías en las partes superiores, con sistemas educativos sobre conocimientos de especies y variedades; con la posibilidad de crear equipamientos como miradores, kioscos, puentes peatonales que integren los dos costados, señalización, bancas, luminarias, canecas y otros amoblamientos paisajísticos y ecológicos que posibiliten el tejido de una red de usos controlados de las quebradas hacia nodos de encuentro como son zonas verdes mayores, parques y unidades articuladoras de servicio.

Los instrumentos para convertir los corredores ambientales en espacios públicos son:

Fondo Rotatorio Areas de Cesión

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo

Incentivos tributarios

#### **CAPITULO 4 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO URBANO**

---

**Subsistemas de Plazas y Plazoletas.** La integración del entorno social y ambiental a través de la conformación de la plaza o plazoleta como lugar de encuentro de las comunidades, que facilite la participación en el contexto de empresa social del futuro.

Como propuesta se tiene la creación de un sistema de plazas y plazoletas:

Plaza principal o de Simón Bolívar  
Plaza Vieja o San Bernabé  
Plaza de Mercado en la Galería Municipal  
Plaza Estación del Ferrocarril.

Sistema de plazoleta como elementos de composición de las unidades articuladoras de servicio:

Plazoleta de los Chivos  
Plazoleta del Saman  
Plazoleta de la carrera 5ª.

**Subsistemas de Parques.** La integralidad entre los corredores ambientales, los relictos boscosos y los parques como nodos articuladores o remates conforman la unidad entre lo ambiental paisajísticos y lo recreativo.

Como estrategia se debe tener en cuenta tres aspectos sociales para la conformación del Subsistema de parques: participación y convivencia, calidad ambiental y recreativa, compatibilidad de usos y caracterización con el entorno, para así poder conformar un espacio articulado y una localización integral en relación a las zonas duras y recorridos peatonales (amoblamiento urbano y equipamientos) acordes a la ciudad.

**AREAS DE RECREACIÓN Y CULTURA (A. R. C.).** Se determinan con el propósito proteger las riquezas naturales que ofrece nuestra geografía, creando una franja ecológica de amortiguación que, en la mayoría de los casos, separa el suelo urbano del suelo rural. Las áreas de recreación y cultura se representan en el Plano "Suelos de Protección" y reciben las siguientes denominaciones:

- A. R. C. Las lomas de San Juan
- A. R. C. Río Bugalagrande
- A. R. C. Río La Paila
- A. R. C. Río San Marcos
- A. R. C. Nestle
- A. R. C. Recreacional
- A. R. C. Polideportivo
- A. R. C. Coliseo Cubierto
- A. R. C. Recreativo Cocicoinpa

**PARQUES PÚBLICOS.** Decláranse de destinación específica para Infraestructura Social en Recreación, Ornato y Protección del Medio Ambiente, los terrenos de los predios que conforman los Parques Públicos que aparecen graficados en el Plano "Suelos de Protección" del presente Acuerdo y denominados:

Parque de los Mármoles  
Parque infantil Cocicoipa

## **CAPITULO 5 ESPACIO PUBLICO DEL SISTEMA VIAL.**

---

El sistema vial se caracteriza bajo tres aspectos: peatonales, semipeatonales y vehiculares.

En aspectos ambientales y recreativos la red de vías peatonales y las marginales es un verdadero aporte para la ciudad, ya que las necesidades de circular y minimizar tiempos están obligando a generar nuevas alternativas de circulación como son las Ciclovías. Estas propuestas en términos de redes de intercomunicación con los principales núcleos urbanos, zonas educativas, recreativas, Paisajísticas y áreas complementarias representan un nuevo modelo deportivo-recreativo urbano a través de circuitos, avenidas y recorridos verdes.

**El Conflicto de La Informalidad y la Ocupación del Espacio Público.** Se busca un proceso de adecuación de la zona centro como gran espacio comercial humanizado a través de la concertación, la armonía y la convivencia entre el peatón y el vendedor formal e informal que conforman la dinámica de uso del espacio urbano.

Se propone la presentación ante los gremios de un esquema de adecuación, amoblamiento y señalización que se acople al interés colectivo por encima de los intereses particulares, este proceso debe ser liderado por los cuatro grandes agentes que moldean el acontecer de la política urbana y el uso del espacio. Como son: los actores institucionales públicos, políticos, privados del sector formal e informal.

## **CAPITULO 6 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

---

Es el sistema construido de lo institucional y lo privado con funciones y servicios para la colectividad éstos están articulados por el sistema de espacios públicos, redes viales, servicios y zonas residenciales configurando la red urbana existente.

El déficit de equipamientos y de coberturas como sus problemas de localización y accesibilidad generan desequilibrios espaciales, movimientos poblacionales y de transporte que apuntan hacia el centro donde está la mayor concentración produciendo congestión mientras que la zona periférica carece de estos equipamientos y servicios que debe prestar la ciudad en condiciones de igualdad.

**Equipamiento en salud:** La conformación del sistema red estructurante de salud, incorporando las unidades propuestas a las actuales, garantizan la cobertura, la calidad del servicio y el conocimiento de los niveles de atención. Es importante programar de forma integral el mejoramiento de las actuales instalaciones para optimizar un buen servicio.

Para la expansión y configuración de la red de salud se organizaran los siguientes equipamientos de

acuerdo a niveles de demanda actual y futura así:

- \*. Hospital San Bernabé: La continuidad de la construcción del hospital debe responder a la formulación de un estudio de demanda y oferta a nivel municipal, ejecutado a mediano plazo, que garantice su funcionamiento y estabilidad.
- \*. Centro de Zoonosis - El coso municipal a largo plazo
- \*. Ubicación de laboratorios clínicos especializados.

**Equipamiento Educativo.** La perspectiva pedagógica del Esquema de Ordenamiento de Bugalagrande son los procesos pedagógicos propiamente dichos dentro de empresa social del futuro, requieren de abordar la totalidad de los corregimientos trabajando desde los diversos ámbitos que ofrecen los tres niveles de educación. Así se deben focalizar los proyectos en las instituciones educativas públicas, privadas, educación básica, universitaria, tecnológica, lo mismo que en todos los ambientes de educación no formal.

El sistema educativo se complementará supliendo el déficit presentado en cuanto a educación secundaria y preescolar, como el déficit en oferta universitaria, también es de notar que la infraestructura actual continúa dentro de sus procesos de estimulación con los programas de mantenimiento, adecuación y ampliación.

**Centros Educativos:** son equipamientos y espacios de integralidad sinérgica para la formación ciudadana, política y cultural, artística y deportiva, además de la base académica y los servicios complementarios y espacios para la democracia, bibliotecas, auditorios, centros de salud, restaurantes escolares, parques infantiles didácticos, etc., constituyendo mecanismos para expandir la jornada escolar dedicadas a las diversas áreas del conocimiento.

Como propuesta se plantea el siguiente sistema para centros educativos:

Escuela Ma. Inmaculada	Calle 7 N° 5 - 48.
Esc. Diego Rengifo Salazar.	Carrera 6 calle 7 esquina
Esc. Blass de Lesso	Carrera 1 la Planta
Esc. Magdalena Ortega	Carrera 5 N° 2 - 73
Esc. San José	Calle 4 N° 5 - 45
Escuela José María Cabal	Carrera 1 Barrio Gualcoche
Esc. Olga Lucia Aristizabal	Calle 9 Barrio los mármoles.
Escuela Paulus VI	Calle 11 N° 6 - 40
Colegio Antonio Nariño	Calle 9 entre carreras 7 y 8
Coleg. Instituto Rojas Orjuela	Calle 7 N° 4 - 15
Colegio José Antonio Galán	Carrera 6 calle 9 esquina
Colegio Antonio José González	Carrera 6 calle 9 esquina
Kinder Nestle	Calle 9 carrera 5

Como propuestas de expansión se determina:

Escuela barrio Cocicoinpa a largo plazo.

Para la cobertura en educación superior se propone:

Realizar los estudios de factibilidad para la adquisición de un lote de terreno para la ubicación de una universidad que colme las expectativas de la comunidad Bugalagrandeña.

**Equipamiento Recreativo:** Se constituirá una red de unidades deportivas que cumplan con las funciones recreativas, competitivas y de esparcimiento de las tres edades (niñez, adolescencia y ancianos) que a la vez formen parte del gran sistema verde recreativo y cultural de la ciudad.

Estos Centros estarán localizados así:

Construcción cancha múltiple la María II etapa a largo plazo.

Construcción patinodromo municipal barrio Minobras a corto plazo.

Construcción estadio municipal a largo plazo.

Cancha alterna coliseo Hector Daniel Useche - adecuación de graderías a mediano plazo.

**Equipamiento en Transporte.** El equipamiento de transporte pertenece al sistema vial a través de las funciones de recepción y despacho de pasajeros con sus respectivos servicios complementarios, el crecimiento y la expansión del casco urbano hacen conflictivos aquellos puntos de distribución de transporte obligándoles a localizarse en el perímetro de la ciudad con el objeto de no ser superado y a descongestionar la red.

La ubicación del Terminal en el sector del barrio Gualcoche.

La localización del Terminal de Transportes se efectúa tratando de adecuar un terreno existente y disponible a una necesidad sentida; y no con base a estudios técnicos de la Ingeniería Vial y de Transporte, este hecho en sí hace que el Terminal de Transportes se encuentre tangencial a las dos vías de mayor tránsito promedio diario, de la Red Vial Básica de la ciudad (la doble calzada y la vía panamericana futura interna municipal) en un contorno cuyo uso del suelo es fundamentalmente residencial pero que no genera conflictos por ser vía de alto tránsito regional.

**Equipamiento de abastecimiento.** Estrategia: Organización de la galería como ente que aglutine y signifique la dinámica de producción limpia, empleo, calidad, ciencia y tecnología y comercialización para canalizar y fortalecer las relaciones del agro de una manera competitiva, bajo el concepto de agronegocios, a través de un sistema red que mantenga el equilibrio de oferta y demanda tanto el nivel endógeno como exógeno, proporcionando una estructura de plazas.

Como infraestructuras existentes a recuperar para el sistema tenemos:

Galería Municipal

Matadero Municipal

Calles de mercado en el área de influencia.

Propuesta de localización de red mercados Móviles

Locales al interior de la galería municipal en días especialmente pre – establecidos.

**Equipamiento en Asistencia social.** Está conformado por la red de servicios sociales complementarios como son sistema de seguridad policiva, emergencias y bienestar social.

El sistema de seguridad policivo cuenta con una red eficiente en términos de cobertura para la ciudad presentando debilidades sobre la protección de parques, dicho problema debe ser solucionado mediante la creación de compañías para el cuidado de zonas verdes y el paisaje urbano, mientras se desarrollan los proyectos de renovación en dichos sectores.

Mejoramiento de la Estación de Policía a largo plazo.

Mejoramiento de la Cárcel a largo plazo.

El sistema de emergencias está compuesto por bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja y Sección de urgencias y emergencias del Hospital San Bernabé, éstos conforman una red servicios de emergencia urbanos localizados y distribuidos en puntos estratégicos con respecto a la accesibilidad y fluidez vial compuesto por dos esquemas red de vías internas y red de vías perimetrales.

Como infraestructura se localizan estos equipamientos en los siguientes sectores:

Estación Bomberos carrera 3ª. Calle 2ª. Y 3ª. Se plantea hacer una revisión de su infraestructura en el corto plazo.

Defensa Civil - sector calle 2ª. Carrera 4ª.

Cruz Roja – Construcción sede en el barrio Paulo VI a largo plazo.

El sistema de bienestar social esta compuesto por la red de servicios de la oficina de Desarrollo Comunitario, Personería Municipal, y Secretaría de Gobierno.

Se propone la consolidación y expansión de los siguientes servicios como unidades de atención integradas en algunos casos a las a unidades articuladoras de servicios y otros sectores:

Red de restaurantes escolares

Red de guarderías infantiles

Estudio para la creación de la comisaría de familia

Red de oficinas de quejas y reclamos del consumidor

## **CAPITULO 7 SISTEMA DE PATRIMONIO URBANO, HISTÓRICO Y CULTURAL.**

---

Este sistema significa el estructurante físico cultural más representativo en cuanto a la riqueza, identidad y memoria del desarrollo de la ciudad. Que a la vez caracterizan entornos y se convierten en hitos y puntos de referencia que tejen y acentúan la calidad y escenografía de la red de espacios públicos tanto peatonales como vehiculares de la ciudad.

A continuación referenciamos áreas de conservación y protección arquitectónica de conjuntos urbanos, históricos y culturales.

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

**Estrategia.** La identificación de las unidades articuladoras de servicios como sectores de recuperación y refuncionalismo de la ciudad, la presencia de los hitos históricos patrimoniales, la adecuación del espacio público, equipamiento y amoblamientos complementarios se consolidan en un futuro inmediato como un nuevo sistema de conjuntos patrimoniales.

Como estrategia se propone a corto y mediano plazo, que todos estos hitos de significación patrimonial sean involucrados y jerarquizados dentro de los planes de renovación urbana, conservación, tratamientos peatonales y de entorno; como puntos de importancia referencial para los sectores o conjuntos urbanísticos de intervención a los que pertenecen:

## TITULO V POLÍTICAS DE CRECIMIENTO DEL SUELO URBANO

---

### CAPITULO 1 POLITICAS

---

El crecimiento que venía dándose en la ciudad en la última década requiere de políticas y acciones que lo racionalicen hacia el futuro. Esta viene extendiéndose en forma indiscriminada hacia el con una preocupante invasión del espacio agrícola, con una prolongación y una implantación caprichosa de usos y estructuras.

Para absorber la nueva población adicional se diseñan tres mecanismos a saber:

Utilización de las áreas disponibles dentro del actual perímetro, densificación de áreas ya desarrolladas y regulación del crecimiento mediante la utilización concertada y diferida de áreas con los diversos tratamientos planteados dentro del actual perímetro.

En el corto plazo (a diciembre 31-2000) se necesitan:

- Crecimiento vegetativo poblacional para Nuevas viviendas	2.0 Has.
Otras actividades o usos	1.64 Has.
Áreas para zona verde	0.73Has
Áreas sistema vial local	0.91 Has
Para un total en el corto plazo (Diciembre 30 del año 2000)	3.64 Has

Es importante conceptualizar y opinar sobre los temas:

## TITULO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

---

### CAPITULO 1 ESTRATEGIAS Y POLITICAS

---



**ESTRATEGIA.** Para los efectos del desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y de Mejoramiento Integral, como estrategia de mediano plazo se entiende el conjunto de acciones que busca alcanzar los objetivos predeterminados, a partir de una utilización racional de recursos y definiendo una trayectoria posible en el tiempo, entre la situación actual y la deseada.

#### **POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO.**

Definir como directriz y parámetro para la localización de V.I.S. y Vivienda Nueva en los terrenos que existen en el casco urbano, con el fin de cubrir la demanda efectiva futura de la ciudad.

Se establece como prioridad los tratamientos de mejoramiento integral de asentamientos incompletos o inadecuados, y la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo incluyendo lo relacionado con la transformación de estas zonas para evitar su nueva ocupación o reocupación de lotes.

Diseñar un esquema que permita el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral en el Municipio de Bugalagrande.

Asumir el tratamiento de Redesarrollo Renovación Urbana para renovar zonas homogéneas de la ciudad que están en deterioro físico y con conflictos de uso.

Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral *de vivienda rural*, con el fin de contribuir a incrementar los niveles en convivencia, en recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular mejorar la calidad de vida de la población.

**Para la vivienda nueva:** Los proyectos de vivienda de interés social nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad equipamiento colectivo de interés público y/o social (recreación, salud, cultura, recreación).

Desarrollar en asocio con entidades privadas u ONG'S, o directamente por las entidades públicas, programas de construcción de V.I.S. nueva, cumpliendo con las características expresadas en el punto anterior para atender la demanda efectiva de Vivienda de Interés Social.

Adelantar acciones conducentes a la implementación de diseños y proyectos de un modelo de gestión urbana colectiva que busquen desde un comienzo invitar a los propietarios de la tierra posible de ser urbanizada a compartir el programa o política de V.I.S. en asocio del gobierno municipal, aportando los privados sus terrenos a desarrollos individuales con un fin común, en el cual el gobierno municipal aporta el equipamiento comunitario básico ofreciendo además facilidades en el desarrollo de la infraestructura domiciliaria y permitiendo el manejo integral de una comercialización como herramienta de gestión financiera promovida por el sector privado, público o mixto.

Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el Municipio a través del Fondo Municipal de Vivienda serán en forma concertada con otras entidades públicas y estará dirigida a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos 1 y 2, estratos socioeconómicos de los asentamientos de desarrollo inadecuado o incompleto.

Reconocer las formas asociativas de ejecución de vivienda por autogestión y autoconstrucción como un mecanismo efectivo de integración y participación de la comunidad; dirigir a fortalecer la capacitación y

participación de estas comunidades, aprovechando la indudable capacidad motivadora y movilizadora de programas de vivienda, de tal manera que la construcción de vivienda resulte una excelente oportunidad para construir comunidad.

**ESTRATEGIAS.** La estrategia de mediano plazo incluye:

- a. El señalamiento de los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de estas zonas para evitar su nueva ocupación.
- b. Las directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social.
- c. El señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluidos los de mejoramiento integral.

## **CAPITULO 2 DIRECTRICES PARA LA LOCALIZACIÓN EN EL SUELO URBANO DE TERRENOS NECESARIOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

---

Para la localización en suelos urbanos, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el Municipio de Bugalagrande se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. Los programas de vivienda de interés social nueva que se desarrollen en las áreas que conforman el suelo urbano del Municipio de Bugalagrande, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar. Las soluciones serán la vivienda mínima y unidad básica.
- b. Los proyectos de vivienda de interés social nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura, núcleos de vida ciudadana y en general equipamientos colectivo de interés público y/o social.
- c. Los programas de vivienda de interés social que se desarrollen en el municipio de Bugalagrande, establecerán el tipo de las soluciones destinados a los hogares de menores ingresos, conforme el precio máximo o establecido por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta entre otros aspectos las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de los recursos de crédito disponible por parte del sector financiero y la suma de fondos del estado y/o del municipio destinado a los programas de vivienda.
- d. Los recursos en dinero o en especie que destine el gobierno nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social y que sean transferidos al Municipio se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del Municipio de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.
- e. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

- f. El Municipio al determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, definirá las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.
- g. En los instrumentos mediante los cuales se desarrollen y complementen las disposiciones del Esquema de Ordenamiento, se determinará la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes el nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Así mismo cuando a ello hubiere lugar los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes.
- h. Las zonas o áreas destinadas para proyectos de vivienda de interés social deberán en todo caso desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad política correspondiente.
- i. Fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de vivienda de interés social, a fin de buscar el equilibrio entre densidad, costos de urbanización, posibilidad de adquisición y dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad.

Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el municipio a través del Fondo de Vivienda Municipal de Bugalagrande directamente o en forma concertada con otras entidades públicas, estarán dirigidos a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos de los estratos 1 y 2, habitantes de los barrios subnormales, de manera sostenida. Se fundamentará en los siguientes principios:

- \*. Participación de la comunidad.
- \*. Cooperación entre entidades.
- \*. Estándares adecuados.
- \*. Subsidios mínimos e integralidad.

**AREAS VACANTES DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO.** Al interior del perímetro urbano se cuenta con un área vacante urbanizable de 23 HA. Netas, de las cuales 9.9 HA están previstas para darle un uso residencial y 8.1 Ha se prevén para el desarrollo de usos de Servicios Comunitarios y el resto 5.0 Ha para posibles flujos de inmigración.

Si se analiza el potencial que tienen estas áreas para la localización de vivienda según estratos, se observa que el 47% de las áreas residenciales tienen vocación para el desarrollo de estratos 2 y3 y el 53% permitiría desarrollar V.I.S.

**Ubicación de terrenos para la vivienda de interés social V.I.S.** Estarán localizadas en los siguientes Barrios de la ciudad:

BARRIO	AREA (M2)
La María II Etapa	40,125.13
Primero de Mayo II Etapa	4,041.57
El Jardín	1,970.57
El Edén II Etapa	3,654.51
Minobras	11,976.84
Cocicoipa	20,313.26
Cañaveral	39,185.22

<b>TOTAL</b>	<b>121,267.10</b>
--------------	-------------------

### **CAPITULO 3 PARÁMETROS PARA LA LOCALIZACIÓN EN SUELO URBANO DE TERRENOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

---

**PARÁMETROS LEGALES.** Para la localización en el suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, se observarán los siguientes parámetros de orden legal:

1. **TERRENOS RESTRINGIDOS:** en las áreas de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión urbana o que forman parte de zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, de las áreas de amenaza y riesgo no mitigables, para la posibilidad de urbanizarse con programas de vivienda de interés social, se constituyen como suelo de protección conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.
2. Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable, que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas por el municipio de Bugalagrande a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación.
3. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, se puede declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

**PARÁMETROS PARA LA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS.** Pautas generales de intervención:

- \*. Las áreas desocupadas deberán ser aprovechadas para la generación de espacio público, con usos de recreación, forestales o agrológicos, sumándolas como áreas libres a los equipamientos comunitarios.
- \*. Las áreas recuperadas deberán entregarse a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para que ella realice acciones de habilitación y mitigación que posibiliten su uso y disfrute.
- \*. La administración municipal diseñará el dispositivo institucional y policivo para el control de las áreas recuperadas.
- \*. Se diseñará e implementará un programa de formación ciudadana para que los habitantes de las áreas circunvecinas se conviertan en guardas del espacio público.

**DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.** Para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral, el Municipio podrá hacer uso e implementar la adopción en términos de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y normas reglamentarias de los siguientes instrumentos de gestión del suelo de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social:

Proyectos de integración inmobiliaria.  
Sistema de reajuste de tierras.

Sistemas de cooperación entre partícipes.  
 Enajenación voluntaria.  
 Expropiación por vía administrativa.  
 Expropiación por vía judicial.

**POLITICAS MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS INCOMPLETOS E INADECUADOS.**

Elevar el nivel de vida de los habitantes de Bugalagrande a través de la cultura y educación para la participación ciudadana, la convivencia pacífica, el impulso y fomento de programas económicos y la implementación de una política social con equidad y justicia social, buscando niveles de democracia.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

**Objetivos específicos.**

Mejoramiento Barrial.  
 Mitigación de riesgos.  
 Fortalecimiento de la participación social y comunitaria.  
 Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Todo lo anterior como aporte al Esquema de ordenamiento territorial de la ciudad.

**Líneas estratégicas.**

Deben dirigirse a mejorar entornos  
 Preservación del medio ambiente  
 Consolidación de los asentamientos  
 Propender por la recuperación y dotación del espacio público.  
 Fortalecimiento de la participación ciudadana.  
 Se basará en el trabajo interinstitucional.

Acompañamiento de vivienda nueva, implementando criterios de redensificación y reaprovechamiento del suelo urbano.

Todo lo anterior obliga a una línea estratégica complementaria, como es el control y vigilancia urbanística para evitar la proliferación de nuevos asentamientos inadecuados e incompletos.

Que se incluya el tema de vivienda productiva, como mejoramiento de los asentamientos y calidad de vida de sus habitantes.

Atender los sectores descritos anteriormente mejorando niveles de consolidación y mejoramiento, y tener presente que en el mediano plazo deberán reubicarse 30 viviendas en riesgo no mitigable, que equivale al 60% del total de viviendas en asentamientos inadecuados e incompletos.

La legalización de títulos se dirige como prioridad para adelantar las acciones jurídicas, sociales y económicas que garanticen el proceso de mejoramiento:

	6 años	9 años	TOTAL
Mejoramiento del entorno	5	7	12
Mejoramiento de viviendas	150	200	350

Reubicación de viviendas	30	20	50
Legalización de asentamientos		1	1
Títulos de propiedad	20	20	40

\* NO SE INCLUYEN DECISIONES ADMINISTRATIVAS DE AFECTACIONES VIALES PARA REALIZACIÓN DE PROYECTOS.

\* EL COSTO POR CADA VIVIENDA PARA SER INTERVENIDAS SE DEFINE EN \$2.900.000 A PRECIOS DE 1998 Y AL CONTADO LA CAPACIDAD FINANCIERA DE ACTUACIÓN DE LA ENTIDAD RESPONSABLE.

#### Actuaciones Urbanísticas.

COMPONENTES	ESTRATEGIAS	INSTRUMENTOS	RESULTADO
Mejoramiento de entorno	Participación	Institucionales	Proyectos específicos en el territorio (Unidades de actuación).
Mejoramiento de viviendas	Comunicación	De gestión	
Legalización	Retroalimentación	Financieros	
Reubicación	Procesos de soporte		
Indicadores de seguimiento			

#### Instrumentos de gestión.

Planes parciales.  
Expropiación judicial.  
Expropiación por vía administrativa.  
Expropiación por motivo de equidad.

#### Instrumentos de financiación.

Pagarés de Reforma Urbana.  
Bonos de Reforma Urbana.  
Multas urbanísticas.  
El producto de la participación en plusvalías.  
Fondo de apalancamiento financiero.

**Prioridades para la reubicación.** Considerar como primer orden prioritario de reubicación los siguientes asentamientos:

1. Barrio Cañaveral.

## 1. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.

Su lineamiento básico es la orientación de los procesos de uso y ocupación del territorio considerando los impactos e implicaciones en los ecosistemas.<sup>10</sup>

## 1.1. DEFINICIONES

### **SUELO RURAL.**

Constituye los terrenos comprendidos dentro de los límites administrativos municipales, no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, forestales, ganaderos, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, que soportan las agrícolas, forestales, pecuarias y agroindustriales. En él se identifican las áreas que requieren un tratamiento especial en función de la preservación de los ecosistemas y de las condiciones ambientales generales para el desarrollo del Municipio de Bugalagrande.

### **SUELO SUBURBANO.**

Constituye las áreas ubicadas dentro del Suelo Rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad no consideradas como áreas de expansión, que pueden ser objeto de algún tipo de restricciones de uso, de intensidad y con muy baja densidad, prevaleciendo las características rurales.

### **1.3. Suelo Rural.**

Se deben permitir usos relacionados con actividades económicas agropecuarias, agroindustriales y de protección ecológica (conservación e investigación).

La implementación del “Plan Agropecuario Municipal”, en el sentido de trascender desde lo asistencialista, como lo es actualmente, a lo administrativo y prospectivo, es decir, recogiendo los criterios, estrategias y programas que garanticen el mercadeo y comercialización de productos hacia el futuro, y que orienten el agricultor y/o ganadero sobre sus posibilidades económicas y de competitividad a nivel local, regional y nacional. Un soporte básico para este ordenamiento de la producción agropecuaria y para incidir sobre los mercados es el diseño e implementación de un Sistema de Información Agropecuario, el cual debería estar materializado en el corto plazo (3 años) como requerimiento indispensable para la potenciación de la agroindustria.

La ocupación se debe desarrollar siguiendo las divisorias de aguas (límites de cuencas) y los ejes viales, evitando la ocupación de las cañadas y cañones. Las densidades de ocupación deben continuar siendo bajas (1 predio por 3 hectáreas como mínimo) con el fin de darle continuidad al uso del suelo rural y no permitir su transición rápida a suelo suburbano en menos de 3 años. El modelo de ocupación que se propone estaría definido por las siguientes características:

Las partes topográficas con pendientes menores al 30% o 18°, situados en las divisorias de aguas, pueden desarrollar ejes viales adyacentes a los quiebres de

---

<sup>10</sup> Ministerio del Medio Ambiente. Lineamientos para la política nacional de ordenamiento ambiental del territorio. Bogotá, Junio de 1998. P. 8.

pendiente; en donde no sean necesarios estos, el área plana podrá ser utilizada en su totalidad por el sistema productivo que se desarrolle en los respectivos predios (Zonas de Producción Agropecuaria).

La principal limitante para el uso del suelo se relaciona con la pendiente y susceptibilidad a la erosión, para lo cual se hace necesario que todo sistema agropecuario en el Municipio este acompañado de medidas de conservación de suelos. El IGAC considera que estas tierras pueden ser explotadas prácticamente para todos los cultivos que se adapten a las condiciones climáticas de la región (café, plátano, banano, maíz, frijol, caña panelera, naranja, mandarina, limón, lima, aguacate, etc.), siempre y cuando se realicen prácticas que eviten la degradación, tales como “sembrar siguiendo las curvas de nivel, construir y conservar en buen estado zanjas de drenaje de pendiente mínima para recoger toda el agua de escorrentía, evitar quemas, incorporar los residuos de la cosecha, desyerbar con machete, construir cercas vivas que sirvan de barreras rompevientos, si hay necesidad de dejar el suelo limpio, debe ser por poco tiempo y, si es posible, éste debe ser cubierto con residuos vegetales para evitar la pérdida por el viento y por el agua de escorrentía”.

Los usos del suelo para ganadería y el de agroquímicos y pesticidas también deben ser considerados y reglamentados, de manera que se evite la alta potencialidad para presentar conflictos de uso del suelo por exposición de grandes áreas, la potrerización y los niveles considerables de contaminación en suelo y agua. En este sentido la C.V.C.. formulará el reglamento para el manejo de los suelos en sistemas ganaderos en el corto plazo (2000).

Algunas de las características identificadas para la conservación y el manejo sostenible del suelo son:

Las plantaciones de yuca se podrán establecer hasta un máximo de 5% o 3° de pendiente con mecanización mínima (una arada a través de la pendiente, en tal forma que deje el suelo con terrones de diámetro entre 5 y 20 cm.) y se establecerán prácticas mínimas de conservación de suelos (la siembra de las plantas a través de la pendiente, formando bloques del cultivo de un ancho en sentido de la pendiente hasta 10 m.; entre bloque y bloque se deben dejar calles con cobertura vegetal protectora, de un ancho entre 2 y 3 m.). En pendientes entre 5-15% o 3-9° no habrá mecanización y se establecerán prácticas mínimas de conservación de suelos. En pendientes superiores al 15 % o 9° no se podrán establecer cultivos comerciales de yuca.

En las áreas con pendientes mayores (30-50% o 18-27°), presentes en los cañones y cañadas, se debe prohibir la ganadería intensiva para carne y leche, los cultivos semestrales y de yuca, y estimular el establecimiento y conservación de bosques nativos y guaduales, bancos de proteína para la ganadería intensiva, el establecimiento de coberturas vegetales y medidas de conservación de suelos en cultivos de cítricos, y la arborización con especies nativas en cafetales a libre exposición.

En las áreas de menor pendiente (< 30% o 18°), se debe limitar la siembra consecutiva de yuca y cultivos semestrales, y estimular el establecimiento de sistemas de semiestabulación de animales, silvopastoriles y bancos de proteínas en ganaderías intensivas.



‘Los cambios en el uso del suelo, principalmente el paso de cultivos perennes a transitorios no se pueden realizar sólo por presiones del mercado o capricho de los agricultores; se debe tener en cuenta además, el suelo, su capacidad, su aptitud y lo que es más importante, su manejo, es decir que tipo de preparación requiere (mecánica-reducida o manual) y si son necesarias o no obras de conservación.’

El establecimiento de coberturas (sombrió) en cultivos de cítricos, la arborización con especies nativas en cafetales a libre exposición y en sistemas ganaderos debe ser una de las acciones prioritarias a reglamentar con densidades y especies determinadas. Con respecto a la explotación pecuaria (ganadería) una consideración inicial es dedicar a sombrío el 15% (parches de sombrío repartidos técnicamente) del área resultante de sustraerle al área total del predio, las de protección rural.

#### **1.4 Políticas de ocupación y manejo para el suelo de protección rural.**

Corresponde a las cañadas y cañones con pendientes mayores al 30% o 18° que corren por el Municipio, y a los bosques y humedales asociados o no asociados a éstas, cuyo uso permitido es la protección, conservación e investigación ecológica (Zonas de Protección de Recursos Naturales y de Fragilidad Ecológica).

#### **1.5 Políticas de manejo y ocupación para el suelo suburbano.**

La ocupación del suelo suburbano se ha desarrollado similarmente a la del suelo rural, sólo que ha estado relacionada a los principales ejes viales. Las características actuales de este suelo es que permiten la convivencia de usos residenciales, industriales y de servicios. Su modelo de ocupación está especificada en el Numeral 31, Artículo 31 de la Ley 99 de 1993, en donde se expresa que no menos del 70% del área existente y futura de vivienda se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente (Zona de Protección de Recursos Naturales). En el caso de vivienda ya existente, los propietarios se sujetarán a la norma.

#### **1.6 Política ambiental para garantizar la oferta y calidad del recurso hídrico en el Municipio de Bugalagrande.**

El abastecimiento tradicional del municipio se da a través del agua generada en la Cuenca media del Río Bugalagrande (Municipio de Andalucía y Bugalagrande), áreas que implican la necesidad de concertar, formular y ejecutar Planes de Ordenamiento para el mantenimiento y mejoramiento de la disponibilidad de agua en las fuentes de abastecimiento. Lo anterior en cumplimiento del Artículo 111 de la Ley 99 de 1.993.

La definición de usos del suelo en la Cuenca del Río Bugalagrande debe darse mediante un acercamiento y discusión entre los municipios de Bugalagrande,

Andalucía, Tuluá y Sevilla, así como también la definición de instrumentos que permitan los usos de conservación, antes de la aprobación de sus respectivos Planes o Esquemas de Ordenamiento por los Concejos Municipales. El Municipio de Bugalagrande ha destinado parte de sus recursos financieros del presente período (1999-2000) para invertir en las fuentes de abastecimiento citadas, siendo este el punto de partida para la negociación con los otros Municipios. Las líneas de inversión son protección, conservación, investigación, recuperación, prevención y mantenimiento / administración. Los actores principales en esta instancia de concertación son los Municipios de Bugalagrande, Andalucía, Tuluá y Sevilla, C.V.C., Corpocuenca, Ong's ambientalistas y propietarios de predios.

El agua subterránea presente en el Abanico de Bugalagrande podría ser otra fuente, pero es importante anotar que dicha posibilidad sólo podrá ser factible en la medida en que se conserven las cuencas y subcuencas sobre el acuífero y se descontaminen las corrientes superficiales, ya que en estos lugares se encuentran las zonas y puntos de recarga y descarga de acuíferos, por lo tanto también representa un cuidado potencial para su conservación. Igual cuidado se debe tener sobre los focos de contaminación para acuíferos (estaciones de servicio), sobre los cuales se debe hacer un control estricto.

Es de anotar que la priorización de las alternativas de abastecimiento es básica para la orientación de la política, siendo primero las superficiales por sobre las subterráneas, pero sin descartar totalmente esta última.

Así mismo se recomienda el manejo y aprovechamiento de las aguas lluvias para servicios alternativos de aguas no consumibles y el desarrollo de planes educativos que eduquen sobre el tema.

En cuanto al uso racional del agua es preciso incorporar las variables que actúan en el consumo del agua en diferentes sectores de producción y consumo, comparándolas con la demanda para determinar las acciones a ejecutar en el corto plazo que conlleven a no malgastar el recurso.

## **1.7. POLÍTICAS PARA EL APROVECHAMIENTO Y MANEJO DE RECURSOS NATURALES.**

El marco fundamental de esta orientación son los recursos naturales en el contexto del desarrollo municipal. Con enfoque preventivo y las perspectivas de acción amplias, los planteamientos estratégicos de la gestión ambiental municipal tienen su fundamento en cuatro programas básicos para la gestión: la planificación regional y urbana, educación ambiental, administración del ambiente y participación y concertación para incorporar los recursos naturales y el ambiente en los esquemas de desarrollo municipal y regional.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> C.V.C. Plan de gestión ambiental para el departamento del Valle del Cauca

En este sentido cobran importancia líneas de acción como la erosión en áreas de ladera, la necesidad de proteger los nacimientos de agua y zonas protectoras de las cuencas de los ríos, la inadecuada disposición de los residuos sólidos, los problemas de saneamiento básico en los asentamientos como microcuenca y subcuenca del río Bugalagrande y la necesidad de promover programas de agroforestería.

Las metas básicas para esta política en la línea de investigación son la identificación de sistemas de aprovechamiento sostenibles de los recursos naturales y el diseño y la transferencia de paquetes tecnológicos para el aprovechamiento óptimo y el uso sostenible de la biodiversidad, el agua, la basura, la madera y el suelo, para lo cual se partirá del rescate de los saberes populares y la precisión de la lógica social utilizada tradicionalmente para tales fines.

### **3.2 ZONAS DE RIESGO NATURAL EN EL SUELO RURAL DE BUGALAGRANDE (Ver plano CTR 18)**

En términos generales se considera al riesgo natural o geológico como el resultado entre la ocurrencia de un fenómeno natural, que puede ser terremoto, movimiento en masa (deslizamiento o derrumbe, y asentamientos diferenciales), inundación, erupción volcánica, sequía, huracán, etc., sobre los elementos que están expuestos a ese fenómeno, como por ejemplo viviendas, número de personas, infraestructura, comunidad, etc.

El análisis del riesgo natural está compuesto por el análisis del fenómeno geológico que puede ocurrir en determinada zona y el análisis de los elementos expuestos a éste, componentes conocidos en el argot técnico como amenaza y vulnerabilidad respectivamente. La integración de esta información y su representación en áreas constituye la definición y delimitación de las áreas de riesgo natural.

### **3.3. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA – AREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, AGROINDUSTRIAL Y DE BIENES Y SERVICIOS**

#### **3.3.1. Condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria.**

La primera consideración básica es que es imposible incrementar la producción de los cultivos en el Municipio de Bugalagrande por la expansión del área cultivada, ya que actualmente casi la totalidad del área está siendo utilizada bajo este uso. En ese sentido el mejoramiento de la producción agropecuaria radica en la diversificación de los productos agrícolas y la variedad climática de las zonas, tras la modificación de la estructura agrícola actual dependiente de la Caña y la mejora de la autosuficiencia de alimentos al interior del Departamento; se busca la protección y administración de recursos naturales y su utilización eficiente; la elevación del nivel de la vida de los agricultores y mejora de las condiciones ambientales de vida.

#### **3.3.2. Condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agroindustrial.**

La condición básica para su mejoramiento es la ubicación espacial en el corredor vial Bugalagrande – Uribe, localizado en el sector oriental adyacente a la ciudad, que será destinado a la transformación industrial y tecnificada de los productos agrícolas. Así mismo la producción agroindustrial es compatible con la combinación de los diferentes sistemas productivos que tradicionalmente se dan en el Municipio.

### **3.3.3. Condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción industrial.**

Condiciones básicas para la protección, conservación y mejoramiento de esta zona de producción:

Es fundamental la ubicación de una zona futura de producción industrial en el Corregimiento de Uribe.

Las condiciones de protección y conservación están definidas por la dedicación de no menos del 60 % de la zona de producción industrial a Zonas de Protección de Recursos Naturales.

Desde el punto de vista netamente ambiental, es necesario que dichas industrias sólo utilicen tecnologías de producción limpia, respeten la delimitación de zonas de protección de recursos naturales según los criterios expuestos anteriormente, y mitiguen totalmente los impactos ambientales que puedan generar.

## **5. CENTROS POBLADOS RURALES.**

Corregimiento y Centros Poblados: Unidad Política Administrativa reconocida y acogida en la organización territorial de Colombia en la Constitución de 1991, según la siguiente disposición: “Con el fin de mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, los Concejos podrán dividir sus municipios en corregimiento en el caso de las zonas rurales...”

El corregimiento es la unidad intermedia entre vereda y municipio. El conjunto de corregimientos y veredas formarán el área rural del municipio. Su función corresponde a una jurisdicción judicial administrativa puesta bajo el mando de un corregidor; anteriormente para erigir un corregimiento debía haber sido inspección de policía, en la actualidad se requiere de características urbana con concentración poblacional promedio de 20 viviendas por habitante bruta, dotada de equipamiento (Escuela, Puesto de Salud, Iglesia, etc.) principio embrionario de un poblado.

### **5.1 Orientaciones para la ocupación e identificación de Centros Poblados Rurales:**

Identificar los centros poblados rurales con densidades de 20 viv/Hab. mínimas y adoptar las provisiones necesarias para orientar la ocupación del suelo y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social; estableciéndose los siguientes:

#### **5.1.1 Identificación de centros poblados rurales:**

El área rural del municipio de Bugalagrande posee 29 veredas y 9 corregimientos

El área rural de Bugalagrande cuenta con una población actual de 11.074 habitantes<sup>12</sup>

Veredas:

Vereda Collarejo.	Uribe
Vereda El Buey.	Overo
Vereda La María	Overo
Vereda Medialuna.	Overo
Vereda Caramanta.	Guayabo
Vereda Chontaduro.	Guayabo
Vereda Paso Moreno.	Guayabo
Vereda El Pital.	San Antonio
Vereda Montaña.	San Antonio
Vereda Almendronal.	Galicia
Vereda Chicoral	Galicia
Vereda El Porvenir.	Galicia
Vereda La Morena.	Galicia
Vereda La Trinidad.	Galicia
Vereda Raiceros	Galicia
Vereda San Miguel	Galicia
Vereda Tetillal	Galicia
Vereda Alto Bonito.	Chorreras
Vereda Bajo Chorreras.	Chorreras
Vereda El Placer.	Chorreras
Vereda El Rocío.	Chorreras
Vereda Jiguales.	Chorreras
Vereda Campo Alegre	Ceylan
Vereda Lagunilla.	Ceylan
Vereda la Colonia.	Ceylan
Vereda la Cristalina.	Ceylan
Vereda la Esmeralda.	Ceylan
Vereda san Isidro.	Ceylan
Vereda Voladeros.	Ceylan

### 6.1.2 Infraestructura Vial.

Dentro de esta clasificación se encuentran todos los corredores viales que el municipio posee a la fecha, además, se plantea el mejoramiento de algunos adicionales que son necesarios o bien por el desarrollo que en esta materia se esté presentando en la región o bien por el equilibrio económico que brindarán.

La infraestructura vial contará con una arborización compuesta especialmente por especies nativas para brindar una techumbre climática que incremente la calidad escénica urbano-rural, mejorando el microclima de áreas específicas.

Se entiende que el ente territorial estará obligado a ejecutar obras de infraestructura de alta calidad y cuyas características sean complementarias. Es decir, el municipio deberá poseer una malla vial segura en todos los aspectos de su trazado, demarcación, iluminación (cuando sea necesario) y señalización (preventiva, reglamentaria e informativa).

<sup>12</sup> Fuente: Censo con promotoras de Salud del Hospital San Bernabe. Municipio de Bugalagrande. 1998

### **6.1.2.1. Vías principales o de comunicación intermunicipal o interdepartamental (Ver plano CTR 7)**

Se clasifican dentro de esta categoría los siguientes corredores viales:

Bugalagrande — Uribe:

Tramo de la doble calzada Buga — Bugalagrande — La Paila. A terminarse de construir por parte del Consorcio PISA a *corto* plazo por el sistema de concesión.

Uribe — Paila Arriba — Sevilla:

Ramal de desviación de la doble calzada Buga — Bugalagrande — La Paila - . Tiene una calzada en dos direcciones. El tramo comprendido entre Uribe y Paila Arriba está a cargo del Departamento del Valle. Se propone su mantenimiento a mediano plazo.

El EOT sugiere la proyección de la vía: Bugalagrande – Chontaduro.

Esta vía sirve de enlace entre la troncal de occidente o Doble Calzada Buga – Bugalagrande – La Paila, lado oriental de Bugalagrande y la vía Panorama en el occidente de nuestro mismo municipio al lado posterior al río Cauca, interconectando los municipios de Riofrio, Trujillo Y Bolívar con Bugalagrande y articulándolos a través de la Doble calzada y luego por la Vía del Alambrado con Armenia y el interior del país.

Debido a las características, el diseño debe contemplarse respetando las áreas forestales y el cauce del río Cauca y considerando los efectos de la llanura de inundación. El PORTE recomienda a corto plazo, la elaboración de los estudios de la vía en mención. Es importante definir el diseño geométrico en planta y localización en el terreno de la vía perimetral, dejando referenciados y mojoneados los puntos principales del eje. El diseño debe estar referenciado con coordenadas reales y las cotas de los BMs deben obedecer a cotas verdaderas.

El proyecto se debe definir planimétrica y altimétricamente. Con el proyecto definitivo se puede localizar exactamente los puntos de intersección de las diversas vías que proponen el Plan Vial y el PORTE; y se deja de especular con un trazado pintado a mano alzada sobre planos.

### **6.1.2.2 Vías Interveredales y Caminos.**

La malla vial rural esta dividida en vías Interveredales y caminos, Actualmente el tipo de superficie que presenta la malla vial varía desde pavimento flexible o rígido, pasando por afirmado, huellas y tierra.

### Vías Interveredales:

Con respecto a este tipo de corredor, se tiene de acuerdo con los datos obtenidos del Estudio del Esquema de Ordenamiento Territorial, que un gran porcentaje de los Tramos presenta una sección transversal promedio de 5.00 m y posee una pendiente longitudinal menor al 5%.

Teniendo en cuenta el desarrollo que tendrá el área rural del municipio dado el presente Esquema de Ordenamiento Territorial para 9 años, se establece como sección transversal para este tipo de corredor vial un ancho de 9.0 m, distribuidos así:

- Calzada: 2 Carriles                      8.0 m
- Berma: Ambos lados                    1.0 m

La anterior sección será válida para cualquier Tramo vial rural, con excepción de algunos, los cuales son contemplados como vías principales o de comunicación intermunicipal o interdepartamental y cuya sección transversal deberá tener una longitud total de 21.0 m, distribuidos así:

- Calzada: 2 Carriles                      14.0 m
- Berma: Ambos lados                    2.0 m
- Ciclovía: Ambos lados                1.5 m:

Excepciones:

- Uribe — Paila Arriba

## 6.3. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.(Ver Mapa CTR )

### 6.3.1 INTRODUCCIÓN.

El atributo Espacio Público y Equipamiento Colectivo en el ámbito rural pretende consolidar los elementos y actividades que existen para fomentar un objetivo estratégico hacia la producción agraria con aplicación de nuevas tecnologías para recrear el agro<sup>13</sup>, calidad de vida, desarrollo poblacional y equilibrio ambiental, a través del análisis y valoración de los equipamientos e infraestructuras existentes la seguridad y el bienestar social, las restricciones y cuidados necesarios para el mantenimiento de zonas verdes, ríos, quebradas, y parques que configuran el contexto rural de Bugalagrande. Para este propósito se parte de un objetivo principal y unas estrategias a mediano y largo plazo con el fin de consolidar el desarrollo territorial de Bugalagrande.

### 6.3.2 OBJETIVOS.

El objetivo primordial es reconocer las ofertas, las restricciones y los conflictos actuales que se presentan en la realidad rural como son: trabajo, educación, recreación, tierra, para intervenir con propuestas y estrategias planificadas sobre la adecuación, fortalecimiento y construcción de una configuración de red y sistema organizado para una producción limpia y de bienestar social; dotándolas de los

---

<sup>13</sup> Nuevas Tecnologías para Recrear el Agro, Programas Nacionales de Ciencia y Tecnología, Bases para un Plan del Programa Nacional de Ciencia y Tecnologías Agropecuarias, Colciencias.

espacios, equipamientos y gestión necesaria para un nuevo modelo o sistema de integración en el territorio rural.

Articular las diferentes modalidades de producción bajo un sistema de etiqueta verde que garantice su calidad para la comercialización y calidad de vida para el poblador rural.

### **6.3.3 ESTRATEGIAS.**

La valoración del paisaje en términos de uso y aprovechamiento sostenible, guardando un equilibrio entre la vivienda, lo productivo, lo recreativo y las áreas de protección y conservación

Concertar y configurar en el territorio rural un sistema de unidades asociativas agrarias que permitan racionalizar y optimizar el proceso de producción con el bienestar social y el equilibrio ambiental a manera de red.

Articular y configurar los ejes estructurantes (vías, sistema hídrico y orográfico) de acuerdo a los usos del suelo propuesto, para integrar equipamientos y espacios necesarios que caractericen y potencien el sector.

Proporcionar los servicios y equipamientos necesarios para el cubrimiento del déficit actual y ofertas futuras en lo que respecta a salud, educación, recreación, abastecimiento, transporte, asistencia social, patrimonio y capacidad turística.

Vincular por medio de la aplicación de programas de ciencia y tecnología, las universidades de la región y centros de investigación privados y estatales, para un eficiente desarrollo del agro regional.

### **6.3.4 PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS.**

Se propone la construcción de infraestructura que garantice el engranaje y la integración de las diferentes actividades que hacen eficiente y económicamente rentable el sistema.

**6.3.4.1 En transporte:** la propuesta apunta a la concentración de las funciones de mercadeo, de cargue y descargue, de movilización poblacional y de abastecimiento que garanticen un eficiente servicio a través de una optima localización y funcionalidad, logrando integrar los sistemas férreo y terrestre.

Construcción de la Terminal de Transporte que organice el sistema interveredal ubicado en el barrio Gualcoche, donde evita el tráfico del transporte y estacionamientos en la zona céntrica de la ciudad proyectada a largo plazo.

**6.3.4.2 Económicos:** son las infraestructuras que fortalecen la integralidad y la competitividad del municipio a través del desarrollo de los sectores primario, secundario y terciarios. Que generen y potenciabilizen el desarrollo económico y bienestar social (empleo).

Construcción, fortalecimiento y consolidación como nodo de producción limpia, generación de empleo, aplicación de ciencia y tecnología, comercialización hacia la competitividad a lo largo de la vía Doble Calzada como polo de desarrollo regional.

Consolidación de la zona industrial

Adecuación del matadero municipal, frigorífico, servicios financieros y centro de acopio.



**6.3.4.3 Educativos:** se propone con estos equipamientos la formación para el que hacer agrario del municipio por medio de la articulación campo – educación - producción

Adecuación del Colegio Agrícola de Ceylan como centro de capacitación técnica.  
Consolidación y complementación de las escuelas como centros culturales, deportivos, de integración comunitaria y boticas.

**6.3.4.4 Salud:** se propone un sistema de cobertura rural en salud que garantice calidad y oportuna atención y prevención.

Se plantea el fortalecimiento de los puestos de salud existentes.

La consolidación del hospitalito de Ceylan como centro de atención de emergencias de las áreas circunvecinas.

La implantación del sistema de atención en base a una red móvil municipal.

**6.3.4.5 Recreativos:** El aprovechamiento de las condiciones paisajísticas y ambientales de acuerdo a las condiciones de las áreas de protección y de conservación con los puntos de control ambiental, con funciones de investigación, educación, recreación y ecoturísticas, la adecuación del entorno de las plantas de tratamiento, y los tanques de abastecimiento como parques educativos, los parques actuales y los propuestos y los corredores ambientales nos integran el sistema de equipamientos recreativos rurales.

Configurar un sistema de parques localizados donde se construyen las plantas de tratamiento: Ceylan, Galicia, Mestizal,

Articular la recreación privada como el Club de tiro, caza y pesca el Nido, y potenciarlo como red de servicios

La adecuación de Corredores ambientales y paisajísticos: sobre El Cañón del Río Bugalagrande,, el Río Cauca, el Río La Paila y el sistema hídrico rural

Se propone la adecuación del sector de confluencia del río Bugalagrande y el Río Cauca como lugar de esparcimiento ambiental.

Los equipamientos de saneamiento ambiental como equipamiento recreativo rural se articulan con la estrategia educativa del conocimiento y funcionamiento de las plantas de tratamiento y los tanques de abastecimiento.

**6.3.4.6 Unidades Articuladoras de Servicios Turístico.**

Son equipamientos que constan de bomba de gasolina, restaurante, servicio telefónico: Corregimientos del Overo y Uribe, sobre la vía Doble Calzada. “Unidades articuladoras de servicio turístico”.

**6.3.4.7 Patrimonio.**

En el sector rural se encuentran algunas construcciones que son representativas en términos patrimoniales de las cuales es necesario intervenirlas en términos de adecuación para el uso colectivo: Capilla Colonial del Overo, Estación del Ferrocarril corregimiento de Uribe, y en términos paisajísticos El Cañón del Río Bugalagrande y el Río Cauca.

#### **6.3.4.8 De Seguridad y bienestar social:**

Construcción de centrales de atención de servicios de bomberos en los corregimientos de Ceylan y Galicia.

#### **6.3.5 LA INTEGRALIDAD DE LA PRODUCCIÓN Y EL BIENESTAR RURAL.**

##### **6.3.5.1 La Red de Mercado para comercializar y el centro de agronegocios de la región.**

La propuesta de fortalecer al campesino es fortaleciendo una red de mercado como un nodo dinamizador del desarrollo del agro a través de sus diferentes modalidades con un gran énfasis sobre generación de empleo, tecnología limpia, investigación y comercialización.

Por medio de una política objetiva que articule los entes más representativos (Secretaría de Agricultura del Departamento, Umata, Secretaría de Planeación, Secretaría de desarrollo comunitario, Comité de Cafeteros, Unidades asociativas, y las diferentes asociaciones de empresarios y mayoristas del agro), que asuman un compromiso de liderazgo en las diferentes fases de organización, donde estas fases serían:

**FASE 1.** Unidades Asociativas Agrarias: caracterizadas por el apoyo a los trabajadores agrícolas sin tierra y a los pequeños productores a través de alternativas de asociación y gestión con el Estado, para obtención de áreas donde se integren actividades de vivienda, producción, educación y fortalecimiento del capital humano conectados a un sistema red de mercadeo y comercialización.

**FASE 2.** Los Centros Poblados Rurales y las Agroempresas: donde los propietarios a través de asociaciones de empresa mixta o privada ofrecen generación de empleo con aplicación que ofrezcan procesos de tecnología limpia y que involucren apoyo a soluciones de vivienda y equipamientos a los trabajadores en aquellos lugares donde se presenten concentración de viviendas. Estas acciones ayudarán a fortalecer los Corregimientos.

**FASE 3.** Agroempresas de carácter privado. Con el liderazgo del privado ofertar empleo formativo con escalas de especialización para procesos tecnológicos y agroindustriales conectados al sistema de mercado como control de calidad y comercializador principal.

Estas tres fases están obligadas a ofertar como componentes principales, generación de empleo, aplicación de ciencia y tecnología, producción limpia, etiqueta verde que serán certificados, para que sus productos ingresen al proceso de comercialización a través de los centros de acopio, mayoristas, mercados móviles, etc., garantizándose de esta manera un sistema sustentable con capacidad de respuesta tanto para la demanda, como para las eventuales crisis cíclicas del mercado y los agronegocios.

## **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**

### **PLANES PARCIALES**

## **TITULO I - GENERALIDADES**

### **CAPITULO I - DE LA DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN**

**Definición** . El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento.

Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los Esquemas de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

**OBJETIVOS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LOS PLANES PARCIALES.** Se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

**Planes Parciales de Renovación Urbana o Redesarrollo.**

Aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán habilitar el mejoramiento de las infraestructuras, equipamiento y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Para el municipio, se establece y se localiza.

Cabeceras de los Corregimientos

Barrio Brisas del Río

Barrio Ricaurte

La Estación del Ferrocarril

**Planes Parciales de Mejoramiento Integral:**

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

**Objetivos específicos.**

Mejoramiento barrial tendiente a mejorar el entorno urbano, a través de acciones conjuntas entre la comunidad y el sector público que mejoren el nivel de vida de los habitantes.

Mitigación de riesgos: Posibilitándole a la comunidad que se encuentra en riesgo medio una nueva opción de vida utilizando los mecanismos de relocalización y reubicación.

Fortalecimiento de la participación social y comunitaria. En armonía con la Reforma administrativa se busca un nuevo proceso de construcción de ciudadanos con influencia y participación directa en su desarrollo.

Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Para el Municipio los Planes Parciales de Mejoramiento Integral será:

Barrio Cañaverall

### Planes Parciales de Desarrollo:

Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.

Orisol	Expansión Residencial o Deportiva
Primero de Mayo	Expansión Residencial R-2
La María	Expansión Residencial R-2
Cocicoinpa	Expansión Residencial R-2
La Planta	Industrial Mixta Residencial

Planes Parciales de Desarrollo de VIS.

Objetivo y Estrategia de Diseño:

Para nuevos programas de VIS en el municipio se plantea **delimitar Unidades de Actuación Urbanísticas** que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de VIS que serán objeto de iniciativa pública.

El Edén	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
El Jardín	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
La María II Etapa	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión será posible con un proceso de concertación con entidades públicas y de los particulares propietarios de los terrenos, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de desarrollos nuevos.

El Fondo Municipal de Vivienda emprenderá la realización de programas de desarrollo nuevos, haciendo énfasis en atender los procesos de reubicación y asistencia técnica, jurídica, administrativa, y social. En los siguientes planes de vivienda:

Minobras Municipal	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social Expansión Residencial R-1
--------------------	---

Se busca promover igualmente como factor productivo en el tema de vivienda, un programa de generación de empleo donde se asocien los proveedores artesanales

municipales y suministren el material de la obra y las Unidades Asociativas Agrícolas en el área rural del municipio.

### **Planes Parciales para revisión de la norma urbanística general del Esquema de Ordenamiento Territorial**

En determinadas áreas del suelo urbano, suburbana. Podrán desarrollarse posteriormente siguiendo los criterios aquí establecidos cuando se requiera modificar alguna disposición general contenida en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **Planes Parciales para Mejoramiento de Espacio Público:**

Para sectores que requieren de la creación o transformación de los elementos del espacio público. el Esquema de Ordenamiento Territorial propone el Plan Parcial Centro.

## **DELIMITACION, ESTRATEGIAS DE DISEÑO E INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DE PLANES PARCIALES.**

Se consideran los siguientes:

### **CABECERAS DE LOS CORREGIMIENTOS.**

**Delimitación.**

Se delimitaran las cabeceras de los nueve centros poblados y se determinaran las areas de expansion o de redensificacion de acuerdo a las necesidades.

**Objetivo y Estrategia de Diseño.**

Organizar dichas cabeceras, su uso residencial y determinar las actividades socioeconómicas que le dan valor al sector en cuanto a uso público y privado. Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de los conflicto de uso residencial.

**Instrumento para su implementación.**

**De Gestión:** Las Unidades resultantes de la ejecución del Plan Parcial para el mejoramiento integral del sector.

### **BRISAS DEL RIO.**

**Delimitación.**

Desde la esquina de la carrera 9 con calle 3, en corto trayecto hasta empalmar con la carrera 10, se sigue por esta carrera hasta la calle 6, se adelanta por esta calle hasta la carrera 9 y por ella hasta la calle 3.

**Objetivo y Estrategia de Diseño.**

Recuperar para la ciudad, el paisaje involucrado con servicios recreativos, comerciales y el uso residencial como una amalgama de actividades socioeconómicas que le dan valor al sector a intervenir en uso público y privado. Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de uso residencial R1 de conservación urbanística y ambiental río Bugalagrande.

Instrumento para su implementación.

De Gestión: unidades de actuación por gestión pública o mixta. Ambito de actuación urbana integral en materia de renovación ya sea por encargo fiduciario, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación y otros.

## **BARRIO RICAURTE**

Delimitación.

Desde la esquina de la calle 13 con carrera 6 se sigue por esta carrera, margen izquierda del río, aguas abajo hasta el empalme de la calle 3 y por ésta hasta la esquina formada con la carrera 6.

Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Incluye la plaza de mercado y su área de influencia que requiere de la creación y transformación de elementos del espacio público.

Objetivo y Estrategia de Diseño.

Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de uso de area de influencia directa de la Galería, que se de incompatible con otras actividades, como áreas que albergarán los desplazamientos de ventas, depósitos y otros, mas el mecanismo de viabilidad económica y financiera de las acciones urbanísticas a ejecutar. Requiere modificación sustancial del uso de la tierra y de las construcciones.

Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación histórico y arquitectónicos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

## **LA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL.**

Delimitación.

Es el comprendido desde la calle 10 hasta la calle 11 entre la carrera 3 y la troncal de occidente o vuita doble calzada.

Objeto y Estrategia de Diseño.

La valoración del inmueble arquitectónico como es la Estación del Ferrocarril y su complejo de vestigio urbanístico, que permita la refuncionalidad urbana con el mejoramiento del entorno y estableciendo como lineamiento de urbanismo, definir el patrimonio histórico, arquitectónico –urbanístico del inmueble.

Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación histórico y arquitectónicos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

## **BARRIO CAÑAVERAL**

Objetivo y Estrategia de Diseño.

Aplicación de diversos tratamientos de usos que ayuden al mejoramiento barrial de un sector de la ciudad, contemplando: Conservación ambiental, mejoramiento integral con procesos de legalización, habilitación y reubicación con tratamiento de nuevos desarrollos y consolidando áreas o lotes vacantes que ayudarán a elevar el nivel de vida de los habitantes de los asentamientos humanos.

Instrumentos de Gestión:

Unidad de Actuación por gestión pública o mixta, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de mejoramiento, ya sea por integración inmobiliaria, expropiación, cooperación entre partícipes y otros.

Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades resultantes de la ejecución del Plan Parcial para el mejoramiento integral del sector.

## **CENTRO**

Delimitación.

Desde el puente sobre el río Bugalagrande donde está la línea férrea y es el sitio donde termina la carrera 2, se sigue por la margen derecha del río hasta donde le empalma la calle 7, se sigue por esta calle siempre utilizando la margen derecha de las vías, hasta la carrera 2 (línea férrea), por esta carrera hasta el puente sobre el río Bugalagrande.

Objetivo y estrategia de Diseño.

Definir el sistema del espacio público en el centro de la ciudad, definiendo el trazado del mismo y el carácter de las vías, la localización de zonas verdes destinada a parques y la articulación en red de equipamientos colectivos.

Propendiendo por la cualificación urbana y la generación de espacios para el encuentro y el intercambio ciudadano en correspondencia con la estrategia de Humanización de la ciudad, sus lineamientos de acción, serán:

Reorganización de los sentidos viales.

Plan de Ordenamiento Urbano (Reglamentación y normatividad)

Relocalización de ventas callejeras



Articulación en red con el sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos (parques y plazoletas).

Instrumento para su implementación.

De gestión: La cooperación entre partícipes, la participación en la plusvalía, la expropiación por vía administrativa y otros como determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que ayuden a la dotación de espacio público.

## UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

**DEFINICION:** La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse mediante gestión pública, privada o mixta, son:

Orisol	Expansión Residencial o Deportiva
Primero de Mayo	Expansión Residencial R-2
La María	Expansión Residencial R-2
Cocicoinpa	Expansión Residencial R-2
La Planta	Industrial Mixta Residencial
El Edén	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
El Jardín	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
La María II Etapa	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
Plaza de Mercado y su área de influencia.	

### 2.1 ELEMENTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA

La Unidad de Actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en éste documento, y debe satisfacer las siguientes condiciones:

- a) La Unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de ordenamiento territorial y el plan parcial para la zona delimitada.
- b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros.
- c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica, y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.

d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

## II. INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bugalagrande, adopta como instrumentos de gestión, los contenidos en la Ley 388 de 1997, que apunta la gestión del suelo o a la financiación de la operación urbana que se pretenda acometer en determinados sectores de la ciudad, estos son:

### INSTRUMENTOS DE GESTION SOBRE EL SUELO

Posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad.

**Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras:** Como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial a nivel de inmuebles en el primero y de tierras en el segundo y por otro lado para permitir el reparto de cargas y beneficios, en una unidad de actuación urbanística según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente. Para tales efectos se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El Proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberá tener en cuenta la reglamentación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

**Cooperación entre Partícipes:** En toda unidad de actuación urbanística para su desarrollo no se requiere de una nueva configuración de la superficie del predial. Las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios y su ejecución se adelanta a través de sistemas de cooperación entre partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondiente, de conformidad con lo definido en el plan parcial previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberá constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

**Enajenación Voluntaria, Expropiación por Vía Judicial y Expropiación Administrativa:** Bajo la declaratoria de utilidad pública, permitirá al municipio, la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas de las políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, siempre concordando con los lineamientos del presente Esquema de Ordenamiento.

**Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios:** Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de los siguientes terrenos:

Los localizados en el suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los TRES años siguientes a su declaratoria.

Los que siendo urbanizables no han sido urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo y construcción prioritario, que no se urbanicen dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.

Los urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, como de desarrollo y construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.

Los inmuebles que tienen éste carácter en Bugalagrande están contenidos en el Plano Suelo Urbano (Inmuebles y Terrenos de Desarrollo y Construcción Prioritarios) que hace parte integrante del Plan y su relación es la siguiente:

Para desarrollo y construcción de vivienda: Urbanización El Jardín, Nuevo Cañaveral, Municipal, Minobras, Villa Carolina.

Para desarrollo y construcción prioritario en vivienda y otros usos los siguientes predios y lotes:

## INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO PRIORITARIO

POLIGONAL	SUB-ZONA	AREA DE ACTIVIDAD
A	La María II Etapa	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
B	El Jardín	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
C	Minobras	Expansión Residencial para la Vivienda Social - Deporte
D	Municipal	Expansión Residencial R-1
E	Cañaveral	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social

Fuente : Departamento Administrativo de Planeación Municipal Bugalagrande 1998.

Todas las declaraciones de desarrollo y construcción prioritarios se ceñirán a lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

**Declaratoria de Utilidad Pública.** Se considerará que existen motivos de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales cuando el Departamento Administrativo de Planeación considere mediante resolución motivada que existen especiales condiciones de urgencia.

Las condiciones de urgencias se referirán exclusivamente a:

Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que establezca el gobierno Nacional.

El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del Plan, Programa, Proyecto u Obra.

La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial.

**Derecho de Preferencia.** Es la posibilidad que tiene el estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.

### III. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

Posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del Desarrollo urbano para el municipio. Teniendo en cuenta la inclusión de los nuevos instrumentos financieros en el código de rentas del municipio.

**1. Captación de Plusvalía** Es la posibilidad de participar en el mayor valor de los precios del suelo, causado por las decisiones contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento o posteriormente en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, donde se permita una mayor intensidad en el uso del suelo o en la ocupación de determinado predio.

1.1. La destinación de los recursos obtenidos serán para garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**1.2. Hechos generadores de plusvalía son:**

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.

La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

La participación del municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas será del 30% al 50% del efecto plusvalía generado, así:

Por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano el 50%.

Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo el 30%

Por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez el 30%.

Por la ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización el 50%.

La exigibilidad del pago del efecto plusvalía sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble de las siguientes circunstancias:

Cuando solicite la Licencia de Urbanización o Construcción.

Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.

Cuando realice transferencias del dominio.

Con la adquisición de Títulos Valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las formas de pago del efecto plusvalía serán las siguientes:

Dinero en efectivo.

Transfiriendo una porción del predio al Municipio de acuerdo con la administración en terrenos localizados en otras zonas del área urbana guardando equivalencia con los valores correspondientes a la contribución a pagar.

Reconociendo al municipio un valor accionario o interés social equivalente al valor de la participación en plusvalía, para adelantar conjuntamente con el propietario(s) programas o proyectos de construcción o urbanización sobre el predio respectivo.

Con la ejecución de obras de infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos social para la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.

Con la adquisición anticipada de títulos valores (plusvalía liquidada).

Estas formas de pago se pueden hacer de manera alternativa o combinada.

La captación de la plusvalía es independiente de otros gravámenes sobre la propiedad salvo la contribución de valorización si la obra fue ejecutada por este instrumento financiero.

En el presente programa de ejecución serán sujetos de la contribución por efectos de la plusvalía generada los predios o inmuebles ubicados dentro del radio de acción beneficiados con las siguientes acciones urbanísticas:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano:

Corredor Bugalagrande - Overo

Corredores Bugalagrande – Andalucía

Mestizal

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Bugalagrande están contenidos en los Planos No CTU 7. Suelo Urbano. (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

#### 1.6.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo:

La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.

La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización, así:

-Proyecto Pavimentación Bugalagrande - Galicia

-Proyecto Pavimentación Bugalagrande - Caramanta

-Proyecto Pavimentación Galicia - Paila Arriba

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Bugalagrande están contenidos en el Plano No CTU 7. Suelo Urbano (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

A iniciativa del Alcalde, el Concejo Municipal determinará la participación del Municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial en el mediano y largo plazo.

**Contribución de Valorización.** Permitirá la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad, de conformidad con el código de rentas municipal actual.

**Compensación en Tratamientos de Conservación.** Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los Esquemas de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo,

beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 151 de 1998.

**Fondos de compensación.** Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**Derechos adicionales de construcción y desarrollo.** La administración Municipal previa autorización del Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hallan sido beneficiadas de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

**Pagarés y Bonos de Reforma Urbana.** Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.

**Régimen de Incentivos para la conservación a Largo Plazo (mayor a nueve años) de áreas de protección y fragilidad ecológica.** Todo titular de predio inscrito como fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva natural de la sociedad civil, gozará de uno o varios incentivos, tales como:

Una compensación económica anual, equivalente al valor porcentual del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el municipio si guarda relación igual con el área del predio que corresponde al fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva, así como el valor económico del predio o por las actividades generadoras de ingresos provenientes de la región en donde se encuentra ubicado.

Una compensación económica anual, equivalente por lo menos al 95% del valor del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el Municipio si guarda relación con los valores, bienes y servicios ambientales que aporta a la comunidad, para la conservación y manejo sostenible de todo el predio.

Una compensación económica a través de la estratificación de los servicios públicos, que los cataloga de estrato uno para efecto de cobro de la factura de servicios, a los fragmentos, relictos, áreas de protección, humedal o reserva que generen bienes y servicios ambientales como:

Generación, regulación y/o descontaminación de agua.

Conservación y manejo sostenible de ecosistemas, hábitats y sistemas hidrográficos, especialmente en áreas de interés para acueductos urbanos y rurales.  
Conservación de biodiversidad: conservación de fauna y flora; conservación de especies endémicas, emblemáticas o amenazadas.

Bancos de recursos genéticos; producción de semillas, flores, frutos, servicios de polinización.  
Conservación de suelos; control de erosión; estabilización de suelos de ladera.  
Fijación bióxido de carbono ( CO<sub>2</sub>).

#### **I. PROGRAMA DE EJECUCION 1998-2000**

“El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Esquema de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos específicos.

Dentro del Programa de Ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinaron los terrenos e inmuebles cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Esquema de Ordenamiento”.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Ley 388 de 1997 Artículo 18 y Decreto 879 de 1990



**MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE**  
**PLAN OPERATIVO ANUAL DE INVERSIONES 2000**  
**P I C N**

<b>SECTOR : 08 EDUCACION</b>				<b>460.514.865</b>			
URBANO			<b>175.916.679</b>	RURAL			<b>284.598.187</b>
PROGRAMA 01 Desarrollo Educ. Preesc. Bàsica			123.138.255	PROGRAMA 01 Desarrollo Edu Preesc, Bàsica			230.795.055
Subprograma 1 Servicios Docentes		94.436.220		Subprograma 1 Servicios Docentes		197.688.636	
Servicios Docentes		94.436.220		Servicios Docentes		197.688.636	
Subprograma 2 Infraestructura		18.702.035		Subprograma 2 Infraestructura		8.106.419	
Mant. Planteles Educativos		18.702.035		Mant. Planteles Educativos		8.106.419	
Subprograma 3 Dotaciòn Centros Docentes		10.000.000		Subprograma 3 Dotaciòn Centros Docentes		25.000.000	
Material Educativo		3.500.000		Material Educativo		5.000.000	
Materiales y suministros		6.500.000		Dot. Paquetes escolares		20.000.000	
PROGRAMA 02 Desarrollo Educaciòn Media			52.778.424	PROGRAMA 02 Desarrollo Educaciòn Media			
Subprograma 1 Servicios Docentes		22.778.424		Subprograma 1 Servicios Docentes		28.803.132	53.803.132
Servicios Docentes		22.778.424		Servicios Docentes		28.803.132	
Subprograma 4 Subsidios a la Demanda		30.000.000		Subprograma 4 Subsidios a la Demanda		25.000.000	
Conv. Coleg y Escuelas Antonio Jose Gonzalez		9.000.000		Transporte Escolar		20.000.000	
Coop. Jose Antonio Galan		5.000.000		Colegio Agricola Ceylan		5.000.000	
Inst. Tec. Com. Antonio Nariño		10.000.000					
Programa PACES		5.000.000					
		1.000.000					

**MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE  
PLAN OPERATIVO ANUAL DE INVERSIONES 2000  
P I C N**

<b>SECTOR : 07 SALUD</b>				<b>153.504.955</b>		
URBANO		<b>58.638.893</b>		RURAL		<b>94.866.062</b>
PROGRAMA 01 Protección y Asistencia Social			37.638.893	PROGRAMA 01 Protecc, y Asistencia Social		72.466.062
Subprograma 1 Protección y Prevención en Salud			18.638.893	Subprograma 1 Protecc, y Prevención en Salud		24.466.062
Plan Local de Salud	18.638.893			Plan Local de Salud	24.466.062	
Subprograma 4 Bienestar Social Integral			19.000.000	Subprograma 4 Bienestar Social Integral		48.000.000
Revivir Ancianos	4.000.000			Tercera Edad	8.000.000	
Nutrición Escolar	12.000.000			Discapacitados	2.000.000	
Tercera Edad	2.000.000			Revivir Ancianos	8.000.000	
Discapacitados	1.000.000			Nutrición Escolar	30.000.000	
PROGRAMA 02 Servicios esenc de la Salud			21.000.000	PROGRAMA 02 Servicios Esenc, de la Salud		22.400.000
Subprograma 1 Servicios Prof, y Técnicos				Subprograma 1 Servicios Prof, y Técnicos		22.400.000
Sul Prof. Y Técnicos	21.000.000			Serv. Prof. Y Técnicos	22.400.000	



**PLAN OPERATIVO ANUAL DE INVERSIONES 2000**  
**P I C N**

<b>SECTOR : 05 VIVIENDA</b>				<b>30.700.991</b>			
URBANO			<b>11.727.779</b>	RURAL \$			<b>18.973.212</b>
PROGRAMA 02 FOMENTO DE LA VIVIENDA			11.727.779	PROGRAMA 02 FOMENTO DE LA VIVIENDA			18.973.212
Subprograma 2 Const., rep. o mejora de vivienda			11.727.779	Subprograma 2 Const., rep. o mejora de vivienda			18.973.212
Mejoramiento	11.727.779			Mejoramiento	18.973.212		

<b>SECTOR : 09 ARTE Y CULTURA</b>				<b>30.700.991</b>			
URBANO			<b>11.727.779</b>	RURAL \$			<b>18.973.212</b>
PROGRAMA 01 Promoción del Arte y la Cultura			11.727.779	PROGRAMA 01 Promoción del Arte y la Cultura			18.973.212
Subprograma 1 Difusión Cultural			10.984.066	Subprograma 1 Difusión Cultural			18.229.499
Cursos y Talleres Artist.	5.713.266			Reparacion casa cultura	800.000		
Eventos Culturales	270.800			Cursos y Talleres Artist.	17.158.699		
Canal Eventos Culturales	5.000.000			Eventos Culturales	270.800		
Subprograma 3 Dotación Bibliotecas			743.713	Subprograma 3 Dotación Bibliotecas			743.713
Dotacion libros e inmobiliario	743.713			Dotacion libros e inmobiliario	743.713		

**MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE**  
**PLAN OPERATIVO ANUAL DE INVERSIONES 2000**  
**P I C N**

<b>SECTOR : 13 MEDIO AMBIENTE ( OTROS SECTORES )</b>				<b>24.200.000</b>	
URBANO		§	RURAL		<b>24.200.000</b>
			PROGRAMA 02 Protección Recursos Naturales		24.200.000
			Subprograma 1 Reforestación	15.000.000	
			Conserv. Microcuencas	15.000.000	
			Subprograma 3 Asistencia Técnica	9.200.000	
			Recursos Naturales	9.200.000	

<b>SECTOR : 11 AGROPECUARIO ( OTROS SECTORES )</b>				<b>33.760.000</b>	
URBANO §		<b>10.000.000</b>	RURAL §		<b>23.760.000</b>
PROGRAMA 01 Produccion y Aprov. Agricola		10.000.000	PROGRAMA 01 Producción y Aprov. Agricola		23.760.000
Subprograma 05 sacrificio de ganado y ferias		10.000.000	Subprograma 2 Promoción y Asistenc. Técnica		9.380.000
Mantenim. Matadero	5.000.000		Asistencia Técnica	7.980.000	
			Mercadeo	1.400.000	
Subprograma 04 Comercializ. De productos Agrop.					
Mantenim. Galeria	5.000.000		PROGRAMA 02 Producc. Y Aprov. Pecuario		
			Subprograma 2 Promoción y Asistencia Técnica		9.380.000
			Asistencia Técnica	7.980.000	
			Mercadeo	1.400.000	
				5.000.000	
			Mantenimiento mataderos	5.000.000	

**MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE  
PLAN OPERATIVO ANUAL DE INVERSIONES 2000  
P I C N**

<b>SECTOR : 01 ADMINISTRACION GENERAL ( OTROS SECTORES )</b>				<b>30.000.000</b>			
URBANO			<b>15.000.000</b>	RURAL			<b>15.000.000</b>
PROGRAMA 01 Direccìon para el Desarrollo			15.000.000	PROGRAMA 01 Direccìon para el Desarrollo			15.000.000
Subprograma 1 Desarrollo Institucional		15.000.000		Subprograma 1 Desarrollo Institucional		15.000.000	
Investigaciones estudios y proy	15.000.000			Investigaciones estudios y p	15.000.000		