

1. LA PARTICIPACION EN EL MARCO DE LA LEY 388

El artículo 22 de la Ley 388 define la necesidad de la participación social en el Esquema de Ordenamiento Territorial, cuando afirma: “En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, a las organizaciones Comunales urbanas y rurales del municipio de Bugalagrande, se les invitara a participar a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los Juntas, o podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del Esquema de Ordenamiento Territorial”.

De igual forma el párrafo del artículo 24 señala: “La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del Plan de Ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación”.

En este orden de ideas el artículo 4 del decreto 879 afirma. “Participación Democrática en el Ordenamiento del Territorio. En el proceso de formulación y ejecución del ordenamiento territorial las administraciones municipales, distritales fomentarán la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de los ciudadanos y sus organizaciones”.

Estos preceptos de ley en el marco de una nueva cultura de la participación en Colombia, han creado el espacio para el diseño e implementación de estrategias que permitan socializar cada fase del ejercicio de elaboración del Esquema de Ordenamiento de Bugalagrande y constituirlo en un proyecto colectivo de territorio.

2. LA PARTICIPACION CIUDADANA E INSTANCIAS DE CONCERTACION

Los procesos de participación se encuentran, también determinados en la Ley 388, mediante las instancias de concertación y consulta definidas así con claridad: La Corporación Autónoma Regional, para lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales y el Consejo Territorial de Planeación en la revisión intersectorial de la totalidad de los productos del Plan y en la presentación de las observaciones y ajustes necesarios, a la vez que garantiza, con cada uno de sus miembros, la representación de diversos sectores de la sociedad en el estudio y la toma de decisiones frente a las directrices generales propuestas en el Esquema de Ordenamiento.

En el municipio de Bugalagrande, el Consejo Territorial de Planeación fue creado por medio del Acuerdo No 006 de marzo 9 de 1995, emitido por el Concejo Municipal y en el cual se realizó la designación de los siguientes sectores:

Economico:	Nestle de Colombia, Lucerna, Comerciantes y Productores.
Servicios Públicos:	CVC, Acuavalle, Teletulua.
Cooperativo:	Financiera Avancemos, Comercializadora Avancemos, Coemsaval, Cooperativa de transporte Coobutrans, Cooperativa de Caficultores.
Educativo:	Colegios y Escuelas oficiales y privadas.
Agropecuario:	Comité municipal de Cafeteros, Secretaria de Agricultura, Asociacion de Campesinos.
Cultura:	Casa de la Cultura, Asociacion de Artistas, Grupos Culturales, Cooperativas y la asociacion de recreacion e investigadores culturales.
Comunitarios:	Sindicatos de trabajadores, Juntas de accion comunal, Parroquia, Grupos juveniles y de la 3ª Edad.
Salud:	Hospital, Cooperativa de Salud Avancemos, Centros Medicos Locales.

El Alcalde municipal mediante decreto designó las siguientes personas luego de votación realizada por los mismos representantes de los sectores, quedando representado el consejo Territorial de Planeación de la siguiente manera:

- υ El Alcalde Municipal de Bugalagrande o su delegado.
- υ El Director del Departamento administrativo de Planeación Municipal o su delegado.
- υ Zorayda Carrión Representante sector Servicios Públicos
- υ Carlos Alarcón Representante sector Económico
- υ Heriberto Salazar Representante sector Educativo
- υ Silvio A. Osorio Representante sector Salud
- υ José A. Avila Representante sector Cooperativo
- υ Carlos J. Alfonso Representante sector Agropecuario
- υ Sigifredo Morcillo Representante sector Comunidad
- υ Jhon J. Villafañe Representante sector Deporte y Cultura

3. METODOLOGIA, LOGISTICA Y SOCIALIZACION

El Esquema de Ordenamiento Territorial fue elaborado siguiendo la metodología propuesta por el Ministerio de Desarrollo Económico, en la cual se estiman seis momentos y tres enlaces a lo largo del proceso de elaboración del Plan. Cada uno de ellos ha sido abordado con el rigor necesario que demanda la complejidad y responsabilidad del ejercicio, con el diseño de mecanismos y estrategias que permitan la participación de la ciudadanía en general, así como el concurso de los actores públicos, privados y comunitarios en la construcción colectiva del proyecto de territorio.

3.1. Esquema Metodológico y de socialización del E.O.T. ¹

3.1.1. Momento uno: Valoración

La fase uno del proceso tal como lo señalan los Procesos de Aplicación de la Metodología del Ministerio de Desarrollo Económico, comprende una evaluación realista de la capacidad del municipio para desarrollar el Esquema de Ordenamiento. Para cumplir con los términos legales fue necesario diseñar una estrategia de acción que permitiera recuperar los meses no aprovechados y equilibrar los tiempos de realización del EOT, para lo cual al Inicio del Esquema de Ordenamiento Territorial se realizó un análisis de las condiciones técnicas, políticas, culturales, sociales, financieras de las actividades y procesos participativos para garantizar el final cumplimiento del proceso.

En resumen, pretende estudiar la factibilidad de la realización del Esquema de Ordenamiento y la definición de las estrategias a seguir, mediante una propuesta general de trabajo.

ANALISIS POLITICO. La Administración Municipal de Bugalagrande, en cabeza del señor alcalde municipal HECTOR FABIO CORREA VICTORIA, siempre se mostró muy interesada en asumir el papel de liderar los procesos concernientes a darle un feliz término al mandato legal de la ley 388 de 1997, no tanto por darle cumplimiento a la ley, sino por darle una organización ejemplar a nuestro municipio.

¹ La metodología aquí presentada, desarrolla paso a paso la propuesta de elaboración de Planes de Ordenamiento diseñada por el Ministerio de Desarrollo Económico. Serie Procesos de Aplicación, enero de 1998.

ANALISIS CULTURAL. La valoración además se constituyó en un escenario de negociación y concertación que permitió conciliar los intereses sectoriales frente al inicio y direccionamiento del Plan, sobre el principio que el interés colectivo prima sobre el particular. Este momento se desarrollo acompañado de una identificación de los medios y estrategias de comunicación a través de los cuales se dio a conocer el proceso, con el diseño de una acción de sensibilización, promoción e información a los diversos actores que tomaron parte en la construcción de la imagen objetivo del territorio.

Se analizaron las incidencias que tienen los patrimonios culturales sobre la idiosincracia de la población bugalagrandeña, la tipicidad de los medios de comunicación frente al aprovechamiento para la divulgación de los mensajes para la participación en el E.O.T. y el papel preponderante en este aspecto que juega el nuevo asentamiento indígena que viene desplazado del cañon de Garrapatas y se han domiciliado en el corregimiento de Paila Arriba.

ANALISIS FINANCIERO. En el momento de Valoración, se obtuvo la definición de la base de coordinación del ejercicio, un esquema preliminar de financiación, el cronograma de actividades para cada momento del proceso y sus respectivas instancias de validación, además en el Plan de Desarrollo municipal se había tratado especialmente el tema de la elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial, destinando una partida presupuestal que garantizara su elaboración.

ANALISIS TECNICO. El proceso de elaboración del EOT se lideró desde el Departamento Administrativo de Planeación municipal, el cual se puso a la tarea de recopilar toda la información concerniente al municipio de Bugalagrande, que se encontraba en los archivos de las entidades oficiales y las oficinas de la administración municipal, siendo esta insuficiente además de obsoleta en algunos casos para hacer frente a un estudio de tanta magnitud como es el Ordenamiento del Territorio Municipal, en atención a los requerimientos de la Ley.

Dotar al municipio de Bugalagrande de un Esquema de Ordenamiento Territorial era una tarea difícil y apremiante, considerando que habían pasado seis meses después de la expedición de la Ley, en los cuales no se dio inicio a la elaboración del Plan.

La cartografía que se recopiló en su gran mayoría era muy antigua y se necesitó de actualización con trabajo de campo realizado por expertos.

En el momento número uno, el Departamento Administrativo de Planeación se dio a la tarea de conformar el equipo intersectorial e interdisciplinario de profesionales que tiene a su cargo la elaboración del EOT. Muchos de ellos fueron aportados por las diversas entidades del orden regional y municipal, luego de un estudio interno, para dotar al proceso del EOT de un calificado personal técnico.

Este momento se desarrollo durante el mes de Junio, articulado con las discusiones y directrices brindadas a la fecha por El Departamento Administrativo de Planeación. Se llevaron a cabo diversas reuniones para adelantar los estudios de valoración del EOT, entre ellas con el Ministerio de Desarrollo Económico, el Departamento Nacional de Planeación, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las Secretarías del despacho, Institutos descentralizados, representantes de empresas y entidades relacionadas con el ejercicio del ordenamiento y con actores públicos, privados y comunitarios del municipio.

A lo largo del proceso han participado diversos profesionales, algunos de ellos solo en algunas fases de la elaboración del Plan. A continuación se presenta una relación de las personas que han formado parte

del Comité Técnico del Esquema de Ordenamiento en algunas de sus etapas. Varias de ellas se han retirado toda vez que sienten cumplidos sus aportes.

NOMBRE	CARGO	ENTIDAD	MUNICIPIO
HECTOR FABIO CORREA	ALCALDE	MUNICIPIO	Bugalagrande
PIONONO GONZALEZ GONZALEZ	DIRECTOR	PLANEACION	Bugalagrande
CARLOS HUMBERTO GORDILLO	JEFE	UMATA	Bugalagrande
SANDRA MARIA TAMAYO	Zootecnista	UMATA	Bugalagrande
LUZ ENITH MARMOLEJO	Trabajadora Social	UMATA	Bugalagrande
MARIA AYDE MARIN	Tecn. empresas agropecuar.	UMATA	Bugalagrande
JAVIER TREJOS	Tecnico	UMATA	Bugalagrande
FRANCISCO JAVIER TREJOS	Tecnico	UMATA	Bugalagrande
CARLOS DELVASTO	Representante Legal	Fundac. Río B/de	Tuluá
ALONSO ESCOBAR	BACTERIOLOGO	HOSPITAL	Bugalagrande
MONICA ARZAYUS	Jefe Desarrollo Comunit.	Alcaldía Mpal.	Bugalagrande
CARLOS ALARCON	Director	Fundac. sarmiento palau	Bugalagrande
ENCARNACION MAZUERA	Ing. ambiental		Bugalagrande
LISIMACO RAMIREZ	coordinador	CVC	Cuenca B/grande
HERNAN HERNANDEZ	Tecnico	CVC	Cuenca B/grande
FABIO ANTONIO PERAFAN	Tecnico	CVC	Cuenca B/grande
GLORIA MENDOZA	Tecnico	CVC	Cuenca B/grande
ALICIA MUNOS	Tecnico	CVC	Cuenca B/grande
VIVIANA SEPULVEDA	Ing. Ambiental	Fundacion Clorofila	Bugalagrande
JOHANA LUNA	Ing. Ambiental	Fundacion Clorofila	Bugalagrande
JOSE JULIAN VICTORIA	Ing. Ambiental	Fundacion Clorofila	Bugalagrande
ANDREA ARIAS	Bióloga UMATA	Alcaldía Municipal	Bugalagrande
ZORAYDA CARRION	Administradora	ACUAVALLE	Bugalagrande
FERNANDO VALENCIA	Gerente	TELETULUA	Bugalagrande
FELIPE PANESSO	Director	CASA DE LA CULTURA	Bugalagrande
RAUL HIDROBO	Jefe Unidad Medio Ambiente	Planeación Departamental	Santiago de Cali.
JULIO CESAR GOMEZ	Sección Tecnica	Planeación Departamental	Santiago de Cali.
LUIS ERNESTO CARDENAS	Ingeniero	INGESAN LTDA	Santiago de Cali
OSCAR GERARDO RAMOS	Secretario General ASOCANA	Cil. 58N 3N - 15	Santiago de Cali.
RODRIGO VELASQUEZ	Nestlé de Colombia S.A.	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
WILLIAM ANTONIO MORENO	Defensa Civil	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
SILVIO ARBEY OSORIO	Gerente	Hospital San Bernabé	Bugalagrande
JOSE MANUEL RODRIGUEZ	Policia Nacional	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
LUIS EDUARDO MARULANDA	Cruz Roja	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
JAIR REINA MARIN	Policia Nacional	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
OSCAR ALBERTO GOMEZ	Secretario de Gobierno	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
LUIS ALBERTO RODRIGUEZ	Secretario Obras Públicas	Alcaldía Municipal	Bugalagrande
JAMES COBO IZQUIERDO	Personero Municipal	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
JORGE HUMBERTO VICTORIA	Cuerpo de Bomberos Volunt.	Comité Local de Emergenc.	Bugalagrande
FARID MONTENEGRO	ACUAVALLE		Bugalagrande
MARINO RAMIREZ	SIG	Cil. 28B N° 42 - 33	Tuluá
JUAN GUILLERMO ARANGO	Geologo	Tel. 224 02 46	Tuluá
DAVID DIAZ		Tel. 230 97 81	Tuluá
JHON JAIRO PEREA	SIG		Tuluá
JORGE ENRIQUE BLANDON	Sección PLaneación	C.V.C	Santiago de Cali
ANDRES FELIPE LOPEZ	Sección Planeación	C.V.C.	Santiago de Cali

3.1.2. Momento dos: Alcance y contenido

Se elaboraron los terminos de referencia cuyo objetivo fue desarrollar la primera aproximación a la imagen objetivo que se pretende alcanzar en el largo plazo, para lo cual se identificaron y definieron los temas estratégicos que debían incorporarse y desarrollarse en los contenidos temáticos del Esquema de Ordenamiento y determinaron la elaboración de los términos de referencia en consideración a los ejes centrales tanto temáticos, como logísticos para la elaboración del Ordenamiento, a través de la opinión de la comunidad y los sectores de una manera amplia y participativa, determinando los siguientes ejes centrales:

3.1.2.1 ESTRUCTURA PARTICIPATIVA

1. Contribuir a la definición de la Estrategia de Desarrollo del municipio, sobre la base de un esquema de negociación y de concertación social, económica, institucional y territorial, con la participación activa de los actores que se involucran en cada uno de esas dimensiones estructurales.
2. Propiciar elementos argumentales e instrumentales para facilitar el desarrollo del espacio político del Plan de Desarrollo, así como para su gestión, dentro del marco de la búsqueda de propósitos comunes para el bienestar de la población, a partir de la presencia activa de la sociedad.
3. Brindar herramientas para la conformación del instrumento de Planeación que reúna las estrategias, políticas y proyectos propuestos para la marcha del proceso de planeación del desarrollo del municipio.

3.1.2.2 ESTRUCTURAS DIMENSIONALES

1. **Territorial.** Estructurar espacialmente al Municipio, interrelacionandonos con otros municipios, bajo los ejes de la articulación regional y subregional, como lo definimos en nuestro Plan de Desarrollo Municipal.
2. **Social.** Referida a aspectos tales como calidad de vida, empleo, vivienda, evolución demográfica, estado de los servicios públicos y de los programas sociales de salud, seguridad, educación, protección a la niñez y a la ancianidad, recreación y cultura, organizaciones sociales y participación comunitaria. Diversidad étnica y cultural, como se definió en Plan de Gobierno del Alcalde Municipal, visionando al municipio de Bugalagrande como una “EMPRESA SOCIAL DEL FUTURO”
3. **Económica.** Evaluar los sectores económicos, definir los circuitos viales y de transporte, organizar y concertar el papel de los diversos agentes económicos, determinar las condiciones generales de la producción y de la comercialización, analizar la tenencia del suelo urbano y rural, buscar las potencialidades y condiciones de sostenibilidad y visionar y buscar las atenuaciones a los posibles Impacto externos, con el fin de obtener ventajas de nuestras fortalezas y para nuestras debilidades darles fortalecimiento de tipo regional.
4. **Institucional y Financiera.** Analizar la estructura de la Administración Pública, tanto en lo que compete al Municipio en sí mismo, como a la presencia de la Nación y de Instituciones de carácter regional, con el objeto de definir la capacidad de gestión para el Plan y su financiación. Lo institucional cubre igualmente la participación ciudadana en los espacios de gestión pública.
5. **Ambiental.** Analizar la oferta ambiental en términos del desarrollo económico y, por ende, las limitaciones, restricciones y riesgos relacionados con el tipo de uso que se pretenda dar al medio, en la

perspectiva del desarrollo sostenible del municipio. Define ejes ambientales y condiciones ambientales mínimas de manejo.

6. **Infraestructura.** Evaluar el equipamiento actual en todos los órdenes, así como analizar la viabilidad de los sistemas propuestos en los acuerdos, tomando en términos generales los elementos técnico-económicos y socio - ambientales.

Los resultados obtenidos fueron la identificación de los temas estratégicos, diseño inicial de la imagen objetivo, definición de instancias y actores, compromisos y responsabilidades, identificación del apoyo logístico necesario y definición del cronograma de actividades para la elaboración del EOT.

Los asuntos comprendidos fueron temas que orientaron la proyección espacial del territorio en respuesta a las preguntas: ¿De donde venimos? ¿donde estamos? y ¿Hacia dónde nos dirigimos?. El mes de julio y agosto, se convirtió en un escenario de diálogo con los representantes de los sectores que tomaron parte en el proceso técnico del ejercicio EOT, para la definición de aspectos intersectoriales que permitieron concertar los temas estratégicos y la imagen objetivo a proponer.

Como soportes, fue necesaria la identificación y ubicación de la información, bases de datos, fuentes estadísticas, estudios anteriores, documentos preliminares y planos de base, para lo cual se contó con el apoyo diligente de las diversas entidades que en el municipio y departamento, manejan la información antes mencionada.

Se desarrolló al tiempo un trabajo de promoción, información y sensibilización frente a los contenidos técnicos, para lo cual se efectuaron múltiples reuniones y talleres. Así mismo, esta etapa coincidió con las mesas de trabajo propuestas en la socialización del Plan de Desarrollo y que permitieron dos encuentros con la comunidad en el parque recreacional, para discutir la estrategia del Ordenamiento Territorial.

3.1.3. Enlace uno: Convocatoria

Se constituyó en uno de los primeros espacios amplios de participación en el proceso del EOT, de forma que la ciudadanía expresó y aportó en la construcción de la imagen objetivo y la definición de los temas estratégicos.

El enlace uno incluyó el diseño de estrategias para garantizar el éxito y los resultados de la convocatoria, extendida a un amplio sector de la población del municipio para dar a conocer el EOT. También se consideraron los Asuntos definidos en la etapa anterior correspondientes al momento de Valoración y alcances.

Posterior a ello, se organizaron mesas de trabajo y talleres como escenarios de participación para los sectores relacionados con el tema del ordenamiento territorial y la ciudadanía en general.

Las estrategias jugaron un papel importante en la promoción, difusión y sensibilización acerca de los alcances, contenidos y propuestas relacionadas con el EOT. Aquí es necesario precisar que la convocatoria registró la participación de un amplio número de ciudadanos representantes de diversos sectores de la sociedad Bugalagrandeña.

3.1.4. Momento tres: Prediagnóstico

Esta etapa fue liderada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien fue la dependencia encargada de recopilar las informaciones secundarias de las entidades oficiales y privadas que tenían acerca del municipio de Bugalagrande y participe en la recolección de información primaria a través de mecanismos de participación comunitaria.

El prediagnóstico es según el concepto de los Procesos de Aplicación de la metodología empleada, el primer gran espacio de concertación donde los técnicos, la comunidad y en general los actores públicos y privados aportan para la aproximación colectiva al conocimiento básico del territorio.

Esta parte del ejercicio desarrolló la primera aproximación participativa, donde concurrió la acción de los diversos grupos sociales para recuperar la memoria de la ciudad. Se realizó una valoración del estado actual de la información secundaria referente al EOT, suministrada por diferentes entidades del orden nacional, regional y local, para identificar los vacíos que fue necesario suplir en la etapa siguiente.

A lo largo del mes de septiembre se realizaron diversas mesas de trabajo y talleres en el parque recreacional de Bugalagrande, que contaron con gran afluencia de participantes, representantes gremiales, cívicos y comunitarios del municipio. Con ello se obtuvo unas conclusiones generales del estado de la ciudad y del territorio.

TECNICAS. Se recogen las inquietudes, los problemas y conflictos que presenta la ciudad para los diferentes sectores, donde se espacializara sobre planos temáticos, buscando las posibles soluciones y se valorara las posibles vocaciones del municipio generando las expectativas al futuro del mismo.

ENLACE. Se integra a la sociedad, las instituciones públicas y privadas del municipio y la región donde se plantearon los escenarios para su ordenamiento.

SINTESIS. Además de la recopilación de cartografía de las diferentes entidades municipales y regionales para su posterior valoración y revisión, Se generara un nuevo, real y actualizado material cartográfico, donde se plasmara la problemática de cada dimensión y de cada atributo,

Los resultados del prediagnóstico fueron la consecución de material cartográfico, suministrado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, El Departamento Nacional de Estadística DANE y las oficinas de Planeación departamental y municipal, la identificación de escenarios de ordenamiento para el futuro desarrollo del municipio. Para ello se considero la visión urbano –regional con el posicionamiento del municipio en el contexto regional y subregional, así como las dimensiones del desarrollo en las variables ambiental, social, económica, política y cultural del territorio.

3.1. 5. Momento cuatro: Diagnóstico

El diagnóstico comprende el proceso de recolección, clasificación, análisis, valoración y evaluación de la información de las fuentes primarias, soportada en el trabajo articulado del componente técnico y de la participación activa de los actores públicos, privados y comunitarios, donde los talleres y mesas de trabajo se convierten en escenarios centrales de discusión y direccionamiento del EOT.

Consolidar la imagen actual del territorio y confrontarla con la imagen deseada, fue el objetivo del momento de diagnóstico, de tal manera que se analizó la posibilidad de construir el territorio posible a partir de la imagen objetivo y se incorporó la percepción de la sociedad con relación al escenario de ordenamiento futuro del municipio.

Se determina una visión más elaborada y profunda del pasado Bugalagrandeño y de la realidad, se aterriza de manera financiera los alcances del Plan y sobre su gestión.

Se definen y determinan las fuentes principales de ingresos, que arrojan resultados preocupantes toda vez que estos ingresos no son suficientes y que en este sentido se requiere perfeccionar los gravámenes existentes o incorporar nuevos, cosa que afectaría seriamente la economía familiar.

TECNICAS. Las convocatorias amplias nos permitieron recoger las perspectivas acerca del futuro del municipio y del casco urbano, generando a través de discusiones y debates reflexiones importantes que formaran parte de las conclusiones preliminares.

También se actualizó la cartografía municipal, en la cual se plasmaron las realidades de las dimensiones y los atributos, consignando la realidad municipal, y la construcción por parte de la comunidad de la elaboración de las propuestas cartográficas para la zonificación urbana, suburbana y de expansión urbana, sin ser expertos en el tema ni en la construcción de planos.

Se realizaron mesas de trabajo alrededor de las dimensiones y atributos que plantea la política urbana y estuvieron integradas por todos los actores municipales, las cuales también validaron las conclusiones del prediagnóstico, corroborando y rectificando la información secundaria obtenida, además de arrojar un análisis a través de la matriz DOFA. También hubo actores que se excluyeron del proceso al no asistir a las convocatorias, perdiendo la oportunidad de contribuir positivamente a su sector con propuestas que finalmente beneficiarían al municipio y a ellos mismos.

Se adelantaron talleres institucionales en el municipio, los cuales fueron liderados por la C.V.C., Planeación Departamental y otros de tipo regional liderados por el Ministerio del Medio Ambiente, El IGAC, la ESAP, entre otros.

ENLACE. Se empieza a validar el Plan mediante los espacios políticos y comunicativos que se generan. Se adelantaron una serie de talleres, con las distintas instancias que conforman el Sistema Local de Planeación, como son el Consejo de Gobierno, El Consejo Territorial de Planeación y el Concejo municipal con las que se planteó la necesidad de ejercer su función de agentes que toman decisiones con respecto al ordenamiento y crecimiento social y territorial del municipio.

SINTESIS. Como resultado se obtuvo el diagnóstico de cada una de las temáticas discutidas desde la percepción de tipo social acerca del casco urbano como desde el punto de vista planimétrico. Como resultados se logró la validación del prediagnóstico, la obtención del diagnóstico general del municipio consignado en un documento, con sus respectivos planos.

El documento de Diagnóstico realizado por el EOT está constituido por un Informe del proceso de socialización hasta esa fecha, un documento sobre la Dimensión cultural y el EOT, los diagnósticos de las Dimensiones y de los atributos. Para cada dimensión y atributo realizó un análisis Dofo de la situación del municipio.

El diagnóstico fue un escenario de participación que permitió integrar a la ciudadanía en una labor de construcción colectiva, con la mediación de los intereses de tipo sectorial, que fueron también considerados. Este momento tuvo énfasis en los aspectos técnicos para generar discusiones acerca del propósito general del desarrollo del municipio.

Los procesos y técnicas de socialización se materializaron en la realización de talleres con Juntas de Acción Comunal en el casco urbano y en los corregimientos para la identificación de variables del diagnóstico que se elaboró a partir de la imagen objetivo del territorio. Cada dimensión del desarrollo y atributo urbano elaboró con estos insumos una matriz Dofo para concretar la información analizada, que en conjunto permitió identificar una imagen del municipio para el EOT. En este momento del ejercicio se adelantaron mesas de trabajo:

- **¿ Qué son las Mesas de Trabajo?**

Las Mesas de Trabajo son espacios de conversación y discusión, de intercambio de sugerencias sobre la problemática y consideración de ideas en sus soluciones, de acercarse al otro y a sí mismo y contribuir al

conocimiento del colectivo; se convierten en instrumentos para el fortalecimiento de la participación ciudadana y permiten inducir procesos para la articulación intra e interinstitucional, donde confluyen sectores público y privado, y su relación con la sociedad civil y organizaciones políticas en general.

Tienen como objetivos: Inducir al diálogo, la concertación, la negociación, el acercamiento y entendimiento, en beneficio del mejoramiento y construcción cultural del Ser Humano y su intervención y relación con el territorio natural y artificial; Generar procesos de participación en la planeación; y, para el caso que nos compete, formular, ejecutar y efectuar el seguimiento y evaluación al Esquema de Ordenamiento Territorial de Bugalagrande, concebido integralmente con sus relaciones regionales y nacional.

Mesas de Trabajo Técnicas

Son espacios sólo para las Entidades que tienen como objeto el estudio e intervención de los temas a través de los cuales se analiza el territorio y que por sus características poseen la información y experiencia técnica más relevante.

En promedio participaron entre 20 y 27 representantes de diferentes entidades por cada reunión, en las mesas técnicas organizadas. Los temas y la dinámica de las reuniones fueron dirigidas con propuestas de los integrantes.

Mesas de Trabajo Dimensionales

Son espacios abiertos para todo tipo de organizaciones sectoriales que tienen como objeto el estudio e intervención de los temas económico, socio-cultural y ambiental.

Se organizaron seis mesas de trabajo dimensionales, donde las mesas: Social; Ambiental y Agropecuaria; tuvieron gran participación con un promedio total de 25 participantes de diferentes organizaciones; mientras que dos mesas: cultural y económica, tuvieron muy bajo nivel de participación.

Algunas mesas empezaron a tener su propia dinámica, en el resto debió reforzarse la identificación de actores. Como insumo de las reuniones se obtuvo datos, material gráfico y análisis de problemáticas que permitieron captar la atención de los asistentes y promover la participación activa, especialmente de los representantes de organizaciones sectoriales de la sociedad civil y del sector privado, lo que permitió mayor dinámica de cada mesa de trabajo e inserción en los procesos de planificación.

Los resultados de estas mesas, y de las locales, fueron incorporados a los informes y análisis de cada atributo y dimensión en la elaboración del Diagnóstico.

Mesas de Trabajo Territoriales Locales

Son espacios abiertos para todo tipo de organizaciones conformadas según la división territorial político-administrativa: Barrios, Veredas y Corregimientos, que tienen como objeto analizar las necesidades comunitarias y sus potencialidades respecto a la intervención del territorio.

Se organizaron 4 mesas de trabajo territoriales locales con las Juntas de Acción Comunal - JAC, En la oficina de Desarrollo Comunitario se encargaron de hacer el contacto directo con los presidentes de las JAC En promedio participaron 30 representantes de JAC por mesa de trabajo.

Las dos reuniones llevadas a cabo por cada mesa de trabajo en el sector rural se hicieron en los corregimientos que la conforman. La primera reunión se realizó en Ceylan y tuvo por objeto el inicio del proceso y permitir el conocimiento de los participantes, establecer compromisos, motivarlos al trabajo

planificador e inducirlos a la cartografía social. Se vincularon La Jefatura de Desarrollo comunitario, El departamento de Planeación Municipal y el Equipo EOT, con charlas sobre la cartografía social, la planeación en la vida cotidiana, y temas propios sobre el Ordenamiento del Territorio.

La segunda reunión efectuada por El departamento de Planeación Municipal y el Equipo EOT, con cada mesa de trabajo tuvo dos objetivos: primero, llenar un vacío mantenido hasta el momento que consiste en el ejercicio de soñar Bugalagrande colectivamente y obtener la imagen del territorio deseado; y el segundo, efectuar el diagnóstico desde la perspectiva local (por cada comuna y el corregimiento y/o vereda) con las JAC. Se logró obtener una compilación de documentos, mapas sociales con los diagnósticos, de los corregimiento y veredas de Bugalagrande, según la percepción de los participantes. Estos materiales fueron insumos para conformar el análisis del Diagnóstico Territorial del Municipio y la base para determinar el territorio objetivo en vísperas de la formulación del EOT.

Todos los talleres tuvieron diseños pedagógicos que permitieron hacer dinámica la interacción comunitaria y la comunicación con el equipo EOT y la Administración en general, abriéndose un espacio para la concertación, y el aporte ciudadano a la conquista y construcción del territorio.

Mesas de Trabajo Territoriales Regionales

Son espacios abiertos para analizar las relaciones del Municipio de Bugalagrande con otros municipios y participan, especialmente, las entidades del orden departamental y regional.

Durante el mes de Octubre y Noviembre se iniciaron las reuniones con los equipos planificadores de los municipios de la zona Cinco del departamento del Valle del Cauca que conformaron una mesa de trabajo bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación departamental.

Se realizaron diferentes encuentros con las Secretarías de Planeación y los equipos del EOT de los municipios de Tulua, Andalucia, Trujillo y Riofrio, buscando articular con una visión prospectiva, el desarrollo de la región. “El Plan Estratégico debe concebirse como un esfuerzo colectivo, como un proceso dinámico que exige revisión y ajuste permanente de acuerdo con la realidad regional, de Ciudad-Región y en el marco de las tendencias Nacionales e Internacionales...”

En este marco tuvo lugar el seminario sobre prospectiva realizado en la ciudad de Santiago de Cali a mediados de julio, con la participación de todos los municipios del departamento y la presencia de expertos españoles y colombianos en la materia, liderado por la Esap, Planeación Departamental y CVC

Los Consejos Territorial de Planeación y de Gobierno.

Se realizaron encuentros semanales con los Consejos por separado, pero en esta fase se evidenció un menor grado de compromiso de algunos de sus integrantes. En forma posterior se presentó a los consejeros los resultados del diagnóstico y se entró en procesos de conversación que alimentaron el Proyecto Colectivo de Territorio.

En iguales términos se presentó al señor Alcalde y al Consejo de Gobierno en pleno, todo el trabajo adelantado en la fase del diagnóstico, en reunión sostenida a lo largo de una jornada de trabajo. Este escenario generó la participación, la discusión y el análisis de los diversos temas tratados por el EOT al interior del gabinete municipal. Proceso que ha continuado en el transcurso de cada etapa de la elaboración del Plan, con la obtención de resultados satisfactorios y valiosos aportes a la formulación del ejercicio.

La divulgación e información del EOT

La divulgación de los encuentros con la comunidad contó con el respaldo de la televisión local y el medio de divulgación tradicional de nuestro municipio como es el de Radio Vaticano que consiste en

unos altavoces de gran potencia en los altos de la iglesia , quienes además en múltiples oportunidades han sostenido entrevistas con los integrantes del equipo del Plan para brindar información veraz y objetiva a la ciudadanía de la región. Así también es necesario referir que el boletín informativo de la Alcaldía emitido por la Oficina de Gobierno, presentó en repetidas ocasiones informaciones que hace alusión al proceso del Ordenamiento Territorial del municipio.

GENERALIDADES DE LA SOCIALIZACION EN LA ETAPA DEL DIAGNOSTICO

- El medio mas efectivo con el que contó el Esquema de Ordenamiento Territorial fue el de las invitaciones escritas personalizadas a las juntas de Acción Comunal del casco urbano y de los corregimientos, a través de la oficina de Desarrollo comunitario del municipio de Bugalagrande.
- Paralelo a las mesas de trabajo se mantuvieron las visitas, encuestas y entrevistas de toda índole por parte del equipo EOT como complemento a las actividades realizadas en cada etapa y de acuerdo con los productos a obtener en ellas.
- Aunque existió un ambiente de incredulidad como resultado de las acciones de administraciones pasadas, los participantes tanto de las entidades públicas como privadas y de las organizaciones de la sociedad civil, conservaron su disposición del trabajo por el beneficio colectivo y confiaron que sobre las posibilidades actuales se dieran verdaderas rupturas en historia socio-política y de planificación en Bugalagrande y que el gobierno municipal devolviera la credibilidad a través del cumplimiento de los actos.

3.1.6. Enlace dos: Pacto Colectivo

Fue un segundo espacio amplio y participativo en el proceso de elaboración del EOT, que se realiza paralelo a la finalización y consolidación del diagnóstico, donde se formalizó y buscó legitimar la adopción del Proyecto Colectivo de Territorio que la ciudadanía en general concertó adoptar mediante un proceso de constante retroalimentación con los aportes de los ciudadanos, participes en el momento anterior, que fueron considerados, evaluados e incorporados al ejercicio del EOT, por parte de cada uno de los responsables de los atributos y las dimensiones.

3.1.7. Momento cinco: Formulación

“Es el proceso de toma de decisiones en el ejercicio de elaboración del Esquema de ordenamiento, que se articulan en un escenario donde se identifican los diferentes sistemas estructurales para la ciudad y el municipio”.²

En el momento de la formulación se definió el escenario de Ordenamiento territorial, acompañado de los instrumentos que permitieran poner en marcha la consecución de la imagen objetivo identificada en el diagnóstico y ratificada en el pacto colectivo. En esta fase el Esquema fue formulado en sus componentes general, urbano y rural, sumados a los instrumentos de gestión, programa de ejecución y proyecto de Acuerdo, los cuales son validados por las diferentes instancias que establece la ley.

Las temáticas abordadas en la formulación están constituidas por la definición de las políticas generales del ordenamiento y las estrategias para su cumplimiento, la clasificación de los usos del suelo a partir de

² Serie Procesos de Aplicación, volumen 3, Ministerio de Desarrollo Económico, enero de 1998.

la aptitud del mismo, la adopción de planes estructurantes en materia de usos del suelo, de servicios públicos domiciliarios, de vivienda, de equipamientos colectivos y espacio público, de vías y transporte y la elaboración de las normas generales y estructurales.

El equipo técnico del EOT realizó los estudios y proyecciones que permitieron consolidar, las líneas estratégicas para la formulación del Plan de Ordenamiento. Estas actividades debieron alternarse con multitud de pequeñas reuniones para resolver dudas de ciudadanos y representantes de entidades, largas horas de discusión internas para la construcción y recomposición de textos, revisión de contenidos y ajustes de cada producto, labor de dibujo y mapificación, jornadas completas de trabajo con las instancias de validación y consulta, atención a invitaciones de gremios y comunidades interesadas en conocer y participar del EOT, encuentros con el Alcalde, Consejo de Gobierno y algunos miembros del Concejo Municipal.

La formulación se constituyó en uno de los espacios de mayor importancia para la participación de los actores públicos, privados y comunitarios, donde sus representantes han podido emitir conceptos, aportar y negociar sobre la base del proyecto colectivo. Con ellos se realizaron diversas mesas de trabajo, algunos encuentros no contaron con la participación esperada luego de un proceso de invitación personalizada a los actores comunales del municipio, por citar alguno de los casos, pero en la generalidad del proceso de formulación se contó con amplia vinculación en la discusión, los aportes y la negociación con la sociedad bugalagrandeña.

Momento seis: Implementación

Comprende las acciones de gestión propuestas para llevar a cabo el Esquema de Ordenamiento, en su respectivo desarrollo técnico, institucional y financiero. La implementación busca la puesta en marcha de las líneas estratégicas definidas en el Plan, la creación de comités operativos definidos en los acuerdos municipales y la conformación y dinámica de los equipos encargados de la gerencia y veeduría del Esquema de Ordenamiento.

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.

AREAS A CONSOLIDAR

▪ Área Urbana La Maria II Etapa	Area=40125.13
▪ Área Urbana Primero de Mayo II Etapa	Area=4041.57
▪ Área Urbana El Jardin	Area=1970.57
▪ Área Urbana El Eden II Etapa	Area=3654.51
▪ Área Urbana La Maria	Area=3143.55
▪ Área Urbana La Maria	Area=30610.58
▪ Área Urbana Minobras	Area=11976.84
▪ Área Urbana Cocicoipa	Area=20313.26
▪ Área Urbana La Planta II	Area=71335.14
▪ Área Urbana Municipal	Area=3613.15
▪ Área Urbana Cañaverl	Area=39185.22

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. En Bugalagrande para la presente vigencia del ordenamiento territorial no tiene areas de expansion.

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 N° 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 N° 2

N : 958.350

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

VERTICE N° 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 N° 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 carreteable de la carrera 15, aquí se localiza el vértice doce.

VERTICE Nº 12

N : 957.350

E : 1'101.580 Por el mencionado carreteable 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 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 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 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 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 Noroeste (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 carreteable de la carrera 15, aquí se localiza el vértice doce.

VERTICE N° 12

N : 957.350

E : 1'101.580 Por el mencionado carreteable 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 carreteable a la playa, allí se ubica el vértice diecisiete.

VERTICE N° 17

N : 957.875

E : 1'101.735 carreteable 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.
- La mitigación del riesgo natural medio a alto por inundación, deslizamiento (movimiento en masa) y sismo en la zona urbana, tendiente a minimizar las pérdidas de vida y materiales por la ocurrencia de desastres naturales, hace indispensable la coordinación interinstitucional y la formulación de acuerdos colectivos de gestión que deberían ser definidos en el corto a mediano plazo (1999- 2003), algo que igualmente debe ser objeto de reglamento.

En este sentido los sectores urbanos identificados como zonas de alto riesgo natural, que se corresponden con desarrollos incompletos e inadecuados, deben ser reubicados en un periodo que no debe exceder los 6 años a partir del presente P.O.T. Deberán tener un **Plan de Mitigación del Riesgo Natural** formulado, reglamentado y aprobado por la C.V.C. y el Municipio en el año 2.000, que debe ser evaluado y mejorado en cuanto a su viabilidad económica y social.

El Plan de Mitigación del Riesgo Natural tiene dos ejes principales de gestión que deben ser desarrollados paralelamente: el control de la amenaza natural (geológica), es decir el manejo y control de los deslizamientos, inundaciones y todo aquello que los pueda ocasionar, y la disminución de la vulnerabilidad, es decir reducir los elementos expuestos a los fenómenos citados desde el punto de vista físico y social.

El control de la amenaza geológica estará representado por todas aquellas actividades y obras tendientes a disminuir la probabilidad de ocurrencia de un deslizamiento y/o inundación, o manejar y controlar un deslizamiento o zona inundable existente. Dentro de este control hay actividades preventivas que tomarán las zonas altamente susceptibles y las manejarán de tal forma que se disminuya la probabilidad de ocurrencia de un deslizamiento y/o inundación. La medida que el presente E.O.T. considera es la determinación de las cañadas como Areas de Protección.

De otra parte hay actividades de atención y obras de control y recuperación que serán desarrolladas después que el proceso ocurra, de tal forma que se tomen los sitios afectados y se maneje y controle el deslizamiento o inundación presentado. Las principales actividades de control de la amenaza geológica son: obras civiles de contención, obras de bioingeniería para estabilizar taludes, obras para el manejo de aguas lluvias y superficiales, reforestación en pendientes de fuerte ladera, perfilados y estabilización de taludes, obras civiles para el manejo de quebradas y ríos y reforestaciones en llanuras de inundación, entre otras.

La disminución de la vulnerabilidad estará constituida por todas aquellas actividades que tiendan a disminuir los elementos expuestos a deslizamientos e inundaciones, debiéndose efectuar antes de la ocurrencia del fenómeno natural, es decir, es una labor preventiva por excelencia. Hay dos maneras básicas de disminuir los elementos expuestos: la reubicación física de la infraestructura asociada a la zona de alto riesgo hacia una zona segura, y la formación, capacitación y organización ciudadana de los residentes en la zona.

Los sectores urbanos identificados como zonas de riesgo medio, que se corresponden con múltiples urbanizaciones en general no mayores de 10 años, deben ser evaluadas más detalladamente para proponer las acciones de mejoramiento y/o mitigación del riesgo, actividades que debe estar incluida en el Plan de Mitigación.

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.

El programa de investigación y las estrategias de gestión en materia de riesgo natural de todo tipo (sismos, deslizamiento e inundación), tema a incluir dentro del Plan de Mitigación del Riesgo Natural, deben incluir las siguientes líneas de acción:

LÍNEA DE ACCIÓN

- Investigación técnica para la identificación y valoración de la amenaza, vulnerabilidad, riesgo e instrumentos económicos.

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

- Convenios interinstitucionales..

ENTIDAD RESPONSABLE

- Municipio, Universidades, C.V.C. Ingeominas y Red Sísmica

LÍNEA DE ACCIÓN

- Planificación en la mitigación del riesgo natural y aplicación de instrumentos económicos.

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

- Prevención de desastres.
- Atención de desastres.
- Educación en torno a los desastres.

ENTIDAD RESPONSABLE

- Universidades, C.V.C.

LÍNEA DE ACCIÓN

- Implementación.

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

- Fortalecimiento y coordinación interinstitucional.
- Instrumentos de capacitación y concertación con comunidades para gestión de diseño/gestión de proyectos de reubicación y desarrollo del plan de contingencia en caso de ocurrencia de desastre.
- Seguimiento y control de zonas desalojadas y de riesgo.
- Desarrollo de los programas de reubicación.

ENTIDAD RESPONSABLE

Todas las secretarías municipales y el Comité Regional y local de Emergencias

- El manejo integral y la reutilización de los residuos sólidos (basuras y escombros) que trascienda la identificación de sitios para la disposición final y el tratamiento de las basuras de Bugalagrande con la de otros municipios, bajo un espectro de subregión, debe ser una de las tendencias estratégicas de Bugalagrande, así como la formulación e implementación de un Plan de Gestión de los Residuos

Sólidos. El Plan de Gestión debe orientarse a la búsqueda de técnicas y tecnologías económica y ambientalmente viables para el manejo de basuras y escombros.

- La dotación de infraestructura para la recreación, esparcimiento, educación e investigación, para lo cual es necesario fomentar la reserva y establecimiento de espacios naturales que armonicen con proyectos de arborización urbana adecuados.

En este sentido el presente E.O.T. sugiere las áreas naturales dentro de la zona urbana susceptibles de ser declaradas como Areas Naturales Protegidas (ANP), que consecuentemente harán parte del Sistema Municipal de Areas Naturales Protegidas, la combinación y articulación de las mismas como unidades potenciales de equipamiento urbano y los esquemas de utilización de las cañadas.

El desarrollo de ejercicios de reglamentación en cuanto a los equipamientos colectivos ambientales, es decir, aquellos que usan las condiciones naturales para el uso público, debe ser concertado e implementado en el año 2.000 con la participación de la C.V.C. y el Municipio, y su implementación debe estar lista para el 2001. Como estrategia asociada se incluye el fortalecimiento del Comité Técnico Ambiental, creado por el Municipio de Bugalagrande, y su integración a los procesos de toma de decisiones acerca de proyectos.

- La disminución de las cargas contaminantes sobre el recurso aire, producidas por fuentes móviles y puntuales, y sobre el recurso agua, producidas por vertimientos, lo que comprende el control de dichas emisiones y vertimientos, y la promoción de la reconversión tecnológica tanto industrial como en automotores, además del control de los niveles de ruido.

Así mismo debe evaluarse los sitios de recarga de acuíferos, los estudios de su amenaza, vulnerabilidad y riesgo por contaminación, la producción de agua de los mismos y su rata de infiltración, lo cual se hará cofinanciado con la C.V.C.

Las anteriores políticas son retomadas de la “Estrategia para asentamientos humanos” y sus programas “Fortalecimiento de la capacidad de planificación y gestión urbana de las entidades territoriales”, “Manejo Integral y reutilización de residuos sólidos” y “Control de la contaminación atmosférica” y la “Estrategia del agua” y su programa “Producción limpia y mejoramiento de la calidad del recurso hídrico”, de la C.V.C.

La ocupación del suelo urbano debe ser optimizada en cuanto a la utilización del espacio, permitiendo su densificación mediante la construcción en lotes baldíos y la construcción vertical, lo que inevitablemente conlleva a la renovación urbana de algunos sectores del casco urbano. Esto permitirá el control sobre la expansión urbana horizontal y su consecuente sustitución de suelos rurales de producción económica.

Los impactos ambientales sobre el suelo urbano que se derivan de la formulación de los proyectos de los atributos, muy similares a los actuales, son:

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO URBANO

- Contaminación del Río Bugalagrande al paso por el casco urbano por vertimiento de aguas residuales domésticas.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Construcción del sistema de recolección, conducción y tratamiento de aguas residuales domésticas.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO URBANO

- Contaminación del Río Bugalagrande al paso por el casco urbano por escombros y basuras.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Prohibición de la disposición final de escombros y basuras sobre el Río Bugalagrande (zonas de protección), y definición clara de los sitios y técnicas para el manejo de basuras y escombros.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO URBANO

- Contaminación atmosférica (gases, sólidos, ruido) por fuentes móviles e industrias en la zona central de la ciudad.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Desestimulación del uso del vehículo particular,.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO URBANO

- Zonas de alto riesgo natural por deslizamiento, inundación y sismo en áreas con desarrollos incompletos e inadecuados y zonas de inundación.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Control estricto sobre la aparición de áreas con desarrollos incompletos e inadecuados y educación ciudadana para su control.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO URBANO

- Zonas de riesgo medio en urbanizaciones que han sido construidas a distancias menores de 10 m. de la ribera del río Bugalagrande

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Construir las urbanizaciones a 30 m. a partir de la ribera del río Bugalagrande, En esta distancia sólo se permitirá equipamiento colectivo, espacio público y vías perimetrales a las urbanizaciones.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO URBANO

- Sustracción, fragmentación y modificación de bosques urbanos, con la consecuente afectación de las condiciones ecológicas y de biodiversidad que dependen de estos hábitats.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Los bosques urbanos son considerados en el presente E.O.T. como zonas de Protección, por lo tanto no podrán ser intervenidos sin la aprobación de la C.V.C. y el Municipio.
- Consolidar el suelo urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas urbanas sin desarrollar al interior del perímetro urbano 23 Has. en los sectores norte y sur 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.
- Iniciar procesos de renovación urbana (Redesarrollo) en áreas pericentrales de la ciudad que han entrado en fuerte proceso de deterioro físico y que por su localización estratégica y su capacidad subutilizada de redes viales y de servicios, le permiten recuperarse e integrarse a la armonía de la ciudad.
- Considera también el área de influencia directa de la Galería y su área de transición de la siguiente manera.

- a. **Área de Influencia Directa:** Está conformada por las manzanas comprendidas dentro de los siguientes límites: partiendo de la intersección de la calle 2B con carrera 8 hacia el Norte hasta encontrar la carrera 8; por ésta hacia el oriente hasta encontrar la carrera 5; por ésta hacia el sur hasta encontrar la calle 2; por ésta hacia el occidente bordeando el río Bugalagrande hasta encontrar la carrera 8 con la calle 2B; punto de partida.
- b. **Área de Transición:** Está conformada por el conjunto de manzanas comprendidas entre la delimitación del área de influencia directa y los siguientes límites: partiendo de la intersección de la calle 2 con carrera 5 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 4; por ésta hacia el norte hasta

encontrar la calle 4; por ésta hacia el occidente hasta encontrar la carrera 6; por esta hasta el sur hasta encontrar la calle 3; por ésta hacia el oriente hasta encontrar la carrera 5; por ésta hacia el sur hasta encontrar la calle 2 punto de partida.

- Lo ambiental deberá ser el patrón y factor de ordenamiento territorial.
- La regulación y restricción de desarrollos nuevos urbanos estarán acordes a los tratamientos de usos establecidos para las diferentes áreas morfológicas homogéneas urbanas.
- El mejoramiento de la calidad de vida de los Bugalagrandeños, es el propósito fundamental del ordenamiento urbano.
- El Desarrollo Institucional estará dirigido en fortalecer el municipio como prestador de servicios y la Alcaldía como una empresa social del estado.
- La ordenación económica del territorio soportado en lo ambiental.
- La infraestructura urbana planteada está articulada a las funciones especiales que requieran los ciudadanos.
- La distribución poblacional de acuerdo con las posibilidades de servicios demandados por ellos, en cuanto a densidades por metro cuadrado de espacio ocupado en relación a la actividad humana desarrollada.
- Las áreas de restricción ambiental establecidas, en muchos casos, no tendrán capacidad para acoger actividades de recreación y esparcimiento público, deberá establecerse como su uso principal la conservación y protección de los recursos naturales y a partir de su caracterización se determinará su ocupación y uso de otras actividades con una categorización de acuerdo a sus posibilidades compatibles.
- Los desarrollos urbanos estarán condicionados por la garantía de buenas condiciones ambientales y no se permitirán desarrollos en áreas afectadas por olores ofensivos.
- Atender con prioridad la consolidación de la periferia de la ciudad para vencer la segmentación y fragmentación de algunos sectores, sumado a unas políticas de mejoramiento integral.
- Preservar las áreas de reserva ambiental en el perímetro urbano Cuenca del Río Bugalagrande.
- Las microcuencas del Río Bugalagrande deben ser atendidas en corredores ambientales, con acompañamiento del programa de descontaminación de aguas residuales, definiéndola como ordenadores ambientales del suelo urbano.

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.¹

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.

Las políticas generales enunciadas previamente precisan que el perímetro urbano del Municipio debe ser modificado por el presente Plan de Ordenamiento y sus poligonales retraídas con el fin de cumplir con el principio “El área de perímetro no puede ser mayor que el de servicios públicos”, una vez retraído este se considera que en el mediano plazo (6 años), las áreas disponibles para la urbanización son suficientes para las dinámicas constructivas y la demanda de vivienda en el Municipio. La ampliación del perímetro en el largo plazo (9 años) debe responder a la necesidad, es decir en el caso de que las áreas disponibles de suelo de desarrollo hayan sido agotadas.

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° 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.

Los impactos ambientales sobre el suelo de desarrollo y expansión urbano que se prevén están relacionados con:

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO DE DESARROLLO Y EXPANSIÓN URBANA

- Contaminación de quebradas y ríos por vertimientos de aguas residuales domésticas de urbanizaciones nuevas.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Previa a la construcción de las urbanizaciones se debe tener disponibilidad total de servicios en lo referente a suministro de agua y tratamiento de aguas residuales domésticas (sistema de acueducto, alcantarillado y descontaminación).

¹ Congreso de Colombia. Ley 388 de 1997. Congreso de Colombia, Diario Oficial 43.091. Bogotá, Julio 18 de 1997. p. 9.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO DE DESARROLLO Y EXPANSIÓN URBANA

- Contaminación del suelo por basuras y escombros.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Reciclaje y reutilización de basuras en la fuente y sistema de recolección de basura en la nueva zona de expansión.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO DE DESARROLLO Y EXPANSIÓN URBANA

- Construcción de viviendas muy cerca al comienzo de cañadas (zona de riesgo medio por asentamiento diferencial y deslizamiento).

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Construcción de las viviendas nuevas a distancias mayores de 12 metros de los quiebres de pendiente o pendientes > 25°.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO DE DESARROLLO Y EXPANSIÓN URBANA

- Incidencia sobre áreas de protección urbana con bosques y/o humedales, con la subsecuente afectación sobre fauna asociada.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Aplicación y control sobre un modelo de ocupación donde las zonas de protección sólo permiten usos de conservación, investigación. Educación y recreación.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO DE DESARROLLO Y EXPANSIÓN URBANA

- Siembra y Quema de caña dentro del perímetro urbano.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

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

Este tipo de formulación sobre el modelo de ocupación pretende disminuir los impactos ambientales por la expansión urbana acelerada y no planificada.

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 (Áreas 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

ambientales², a través de acciones que permitan el establecimiento a corto plazo (2000) de un Sistema Municipal de Áreas Naturales Protegidas, dentro del Sistema Departamental correspondiente.³ Lo anterior es compatible con la “Estrategia de Bosques y Biodiversidad” y su “Programa de Organización del Sistema de Áreas Protegidas” de la C.V.C.⁴

Las Áreas 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.⁵

Para la declaración de ANP a nivel regional y local, las entidades territoriales competentes en la conservación y manejo de estas áreas, establecerán un proceso de concertación con las personas y comunidades asentadas y procederán a la adquisición de los predios requeridos para tal efecto, según el Artículo 107 y su parágrafo de la Ley 99/1993. A nivel Departamental serán las Corporaciones Autónomas Regionales las encargadas de la declaración y administración de las áreas protegidas, para lo cual cada Corporación deberá realizar un diagnóstico del área de su jurisdicción y bajo los criterios establecidos para la declaración de ANP, y las directrices generales de política del Ministerio del Medio Ambiente, establecerá el Sistema de Áreas Protegidas del nivel regional, el cual contemplará las categorías existentes y las que se establezcan que permitan garantizar el cumplimiento de los objetivos de conservación. Si bien las disposiciones constitucionales y legales autorizan a los municipios para declarar, delimitar y administrar ANP, no se han definido hasta ahora Categorías de Manejo a nivel municipal, ni existe autorización para que los municipios puedan reservar áreas naturales dentro de alguna de las categorías existentes.

La categoría de manejo establecida a nivel local como Reserva Natural de la Sociedad Civil, cuya creación o constitución es facultativa del propietario del respectivo inmueble, abre las posibilidades de conservación y manejos sostenibles a los particulares. El Ministerio del Medio Ambiente está diseñando los mecanismos jurídicos adecuados para la creación de nuevas categorías que sean apropiadas necesidades de conservación a nivel local que permitan a los municipios la declaración y administración de ANP en sus respectivas jurisdicciones. Con base en lo anterior, cuando se pretenda establecer en estos territorios ANP, las autoridades ambientales competentes para ello, tienen la obligación de concertar previamente con sus representantes legales las actividades inherentes a su delimitación y declaratoria, así como involucrar a los integrantes del respectivo territorio en el desarrollo de todas las acciones relacionadas con su conservación y manejo.

- La reubicación de desarrollos inadecuados e incompletos que están ocupando actualmente cañadas (Zonas de protección de recursos naturales), que en razón de su inconveniente ubicación se constituyen en zonas de alto riesgo por deslizamiento e inundación. La herramienta fundamental para lograr dicha política la constituye el mejoramiento e implementación en el 2000 del “Plan de Mitigación del Riesgo Natural”. Para evitar la consolidación y el estímulo de la urbanización informal e ilegal en estos sectores por parte de la acción Institucional, se debe evitar al máximo la ejecución de acciones para el mejoramiento de la infraestructura (acueducto, alcantarillado y vías) y el control de la amenaza natural. Una vez sea desalojado el sector de alto riesgo, se procederá a obras de demolición, cercado, reforestación, estabilización de taludes y manejo de quebradas, de manera que el sitio sea recobrado para el sistema de espacio público y/o de protección de la ciudad.

² 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.

³ C.V.C. Plan de acción institucional 1998-2000. C.V.C. Santiago de Cali, 1997.

⁴ C.V.C. Plan de gestión Ambiental para el Departamento del Valle. C.V.C. Santiago de Cali, 1997.

⁵ 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.

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.

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.

Los impactos ambientales sobre el suelo de protección urbano que se derivan de la formulación de los proyectos de los atributos, están relacionados con:

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Contaminación del Río Bugalagrande por vertimiento de aguas residuales domésticas

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Culminación del sistema de descontaminación de aguas residuales domésticas (alcantarillado, colectores, interceptores, plantas de tratamiento, etc.).

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Contaminación del suelo por disposición ilegal de basuras, tierra y escombros.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Definición e implementación de un Plan de Manejo Integral y Gestión de la basura y escombros (máxima reutilización de lo reciclable).

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Modificación del paisaje del río por llenos de cauce, incluyendo rellenos sanitarios

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Búsqueda de otras técnicas y tecnologías para el manejo de la basura (por ejemplo, rellenos sanitarios sobre divisorias de aguas).
- Los llenos en zonas de protección serán prohibidos.
- Los trinchos en zonas de la ribera del río serán prohibidos por encontrarse en la zona de protección.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Procesos erosivos (laminar y surcos) por manejo inadecuado de aguas lluvias, disposición final de la misma sobre laderas y subdimensionamiento de tubería de conducción.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Implantación de sistemas de estabilización de taludes y laderas , y de manejo de aguas lluvias y superficiales en urbanizaciones vías.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Tala de árboles y guadua para usos caseros y desarrollos incompletos e inadecuados, con la subsecuente desaparición de fragmentos/relictos de bosque urbanos y su biodiversidad.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Establecimiento, administración y manejo del Sistema Municipal de Areas Naturales Protegidas.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Incremento de desarrollos incompletos e inadecuados en el Río Bugalagrande

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

- Desestímulo y control por parte del Municipio, y educación ciudadana para su control.

IMPACTO IDENTIFICADO SUELO PROTECCIÓN URBANO

- Siembra y Quema de caña dentro del perímetro urbano.

ACCIÓN DE MITIGACIÓN

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

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:

1. 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:

1. 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).
2. 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).
3. Ampliar la cobertura y establecer corredores biológicos (revegetalización de las riberas de los riachuelos y quebradas).
4. 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).
5. Optimizar las funciones de los viveros existentes (capacidad para repoblar bosque) y establecer viveros para la propagación y venta de especies nativas.
6. Limitar al máximo los usos extractivos del bosque y guadual (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).
7. Minimizar los efectos de borde mediante la conformación de una barrera viva (árboles de rápido crecimiento).
8. Compartir semillas de especies de especial valor con personas o instituciones conservacionistas (programa de recolección y siembra de semillas de especies amenazadas).
9. 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).
10. 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.
11. Controlar la indebida disposición de basuras sobre las cañadas.
12. Controlar los procesos erosivos y revisar el deterioro y debilitamiento de los taludes artificiales para tomar acciones de estabilización.
13. Estudiar las especies nativas presentes en las áreas protegidas y desarrollar el potencial de investigación y generación de conocimiento del bosque.
14. No exponer el bosque a procesos de urbanización: se podrá urbanizar a una distancia mayor a 10mts. a partir del fragmento de bosque.
15. 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.

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

17. Prohibir la tala y desprotección de taludes.

18. 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 ambas 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.⁶

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.

⁶ Ministerio del Medio Ambiente. Bases ambientales para el ordenamiento territorial municipal en el marco de la ley 388 de 1997. Bogotá, 1998. P. 37.

La recuperación de los puntos con disposición ilegal de basuras dependerá del sistema de manejo y control integral de las basuras y escombros que propone el atributo de servicios públicos domiciliarios, de lo cual se derivarán y articularán campañas educativas dirigidas a los focos generadores de las basuras (residencias), los recicladores que transitan por las calles, los recicladores en la futura planta de recolección y selección de basuras, y los constructores y/o transportadores, que generan escombros de construcción, en el primer caso, y que transportan y depositan los mismos, en el segundo. Estas campañas educativas deben ser desarrolladas en el corto plazo y deben tener continuidad en el tiempo, es decir, siempre se debe estar educando a la comunidad en cuanto al manejo y valor de las basuras.

Así mismo, cualquier proyecto de urbanización sobre alguno de estos puntos, será exigido con estudios geotécnicos detallados, homogeneización de materiales, diseños de confinamiento, 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 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 ecogencia 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.

3.4.2 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 Rio.

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.

Con la información derivada de las valoraciones cualitativas en años anteriores, se diseñará un Plan de Mitigación del Riesgo Geológico en Asentamientos Subnormales que se propondrá para ser perfeccionado y gestionado por las siguientes instituciones en el corto plazo (3 años): C.V.C., Planeación Municipal de Bugalagrande, Secretaría de Obras Públicas, Hospital San Bernabé, INURBE, Fondo Municipal de Vivienda, Comité local de emergencia, Red de Solidaridad, I.C.B.F. y Desarrollo Comunitario.

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:

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/propietad 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.

En caso de efectuarse una unidad de actuación urbanística las áreas de cesión obligatorias a entregar al Municipio, para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial cuando superen el porcentaje de área que deberían entregar según la norma anterior, se deberá entregar entonces el excedente para la conformación de dicho espacio público, el cual se distribuirá proporcionalmente entre los propietarios que intervengan en dicha actuación. Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.

Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán que ceder área alguna al municipio, al momento de realizar alguna acción urbanística, siempre y cuando demuestren que ésta ya fue otorgada al municipio por escritura pública en el momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y que no se está aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.

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

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTOS	
	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

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTOS	
	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 m²: ALTURA LIBRE

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTOS	
	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 POR CADA PISO	MAS 1.00 ADICIONAL 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

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
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

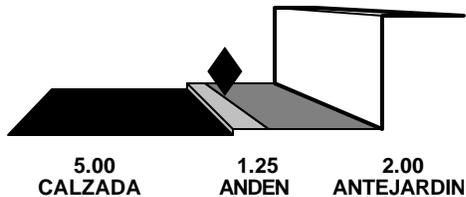
Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 5.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

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

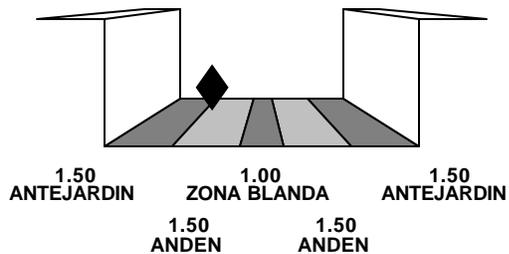
LOTE	
LOTE MÍNIMO:	72 M2
FRENTE MÍNIMO:	6.00
AREA UTIL MÍNIMA DEL LOTE:	60 M2 EXCLUYENDO ANTEJARDIN

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

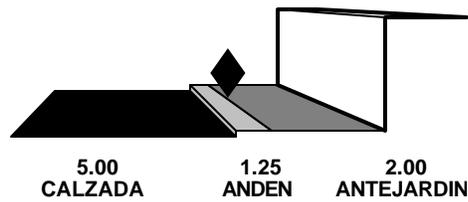
LOTE MÍNIMO:	72 M2
FRENTE MÍNIMO:	6.00
AREAS MINIMAS CONSTRUIDAS POR VIVIENDA:	

1 ALCOBA:	30 M2
2 ALCOBAS:	48 M2
3 ALCOBAS:	72 M2

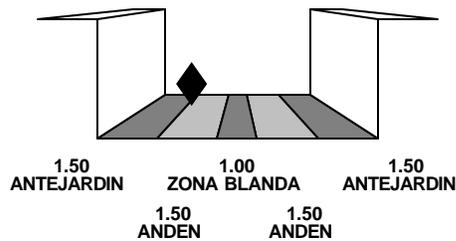
VIAS

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
------------------------	-------------------------------------

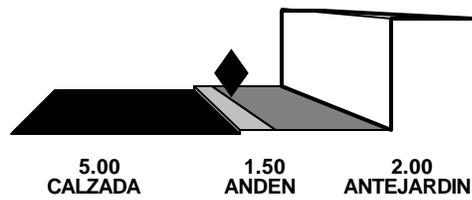
**SISTEMA DE URBANIZACION DE CONJUNTO VERTICAL
(MULTIFAMILIARES):**

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

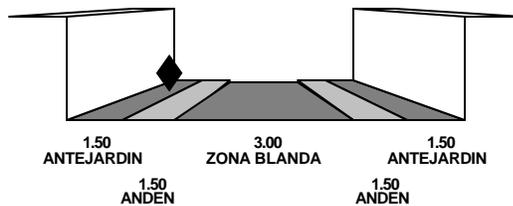
VIAS

SECCION DE LAS VIAS: SEGUN ESQUEMA BASICO

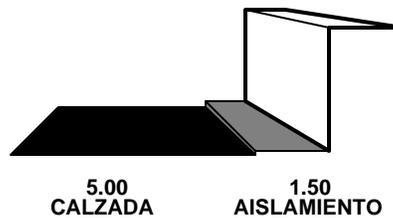
PARA VIAS NO SUMINISTRADAS EN EL ESQUEMA BASICO:



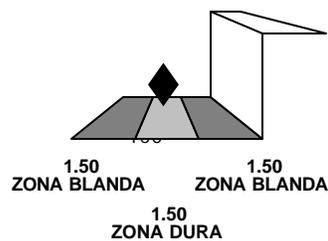
VIAS PEATONALES PUBLICAS ENTRE CONJUNTOS:



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

 AISLAMIENTOS

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

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTOS	
	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:	
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
TERMINAL DE TRANSPORTES	Ver Area de Actividad Mixta M-1
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
TAMAÑO DEL LOTE:	DE ACUERDO CON EL AREA DE 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

AREA COMUNAL PRIVADA

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

 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES EN CONJUNTOS VERTICALES

ALTURA EN PISOS	SIN SERVIDUMBRE DE VISTA	CON SERVIDUMBRE DE VISTA
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

 INDICE DE HABITABILIDAD O AREA MINIMA DE VIVIENDA

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.

5. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA.

5.1 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.

Para el logro de este objetivo se plantea la necesidad de desarrollar los programas que sobre infraestructura vial se contemplaran en el Plan Vial y de Transporte que para el área urbana del municipio de Bugalagrande se propone.

5.1.1 SISTEMA VIAL

5.1.1.1 DEFINICION

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal tiene a su cargo el diseño geométrico básico, la coordinación, la clasificación y el control del desarrollo de las vías que conforman el Plan Vial y de Transporte del Municipio de Bugalagrande. Debe vigilar así mismo, que éstos se ajusten al Plan General de Desarrollo y/o a los Planes Sectoriales y a las normas y especificaciones que sobre urbanismo y construcciones rijan para el Municipio de Bugalagrande.

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.

Téngase en cuenta la siguiente clasificación del sistema vial, contenida en el Plano Vial que hace parte integrante del presente Estatuto, la cual corresponde a una jerarquización acorde con su función en la estructura de movilidad urbana.

La clasificación funcional de las vías, tiene en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos:

- Características del tránsito: volumen, composición, velocidad de operación.
- Características de la vía: ancho total, número de calzadas, aislamientos laterales, pendientes, alineamientos.
- Usos del Suelo: aquellos predominantes, existentes o proyectados a lo largo de la vía.
- Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

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

- a. Vías Arterias Secundarias (VAS)
- b. Vías Colectoras (VC)
- c. Vías Locales Principales (VLP)
- d. Vías Locales Secundarias (VLS)
- e. Vías Locales Mínimas (VLM)
- f. Vías Peatonales con Tránsito Vehicular de Emergencia (VPTE)
- g. 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:

- a. **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.
- b. **VIAS COLECTORAS:**
Corresponde a las definidas, ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del Presente Acuerdo.
- c. **VIAS LOCALES:**
Corresponden a la definidas, ajustadas y complementadas en el Plano que hace parte integrante del Presente Acuerdo.
- d. **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.
- e. **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.

- f. VIAS PEATONALES:
Aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones
- g. 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.

5.1.1.1.2 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.

5.1.1.2 JERARQUIZACION DEL SISTEMA VIAL

5.1.1.2.1 SISTEMA DE CORREDORES INTER - REGIONALES

- Troncal o Doble Calzada Bugalagrande – Tuluá
- Troncal o Doble Calzada Bugalagrande – La Paila

5.1.1.2.2 SISTEMA URBANO Y SUBURBANO

1. 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

2. 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.

3. 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

4. VIAS PAISAJISTICAS.

- Carrera sexta entre calle primera y segunda

5. 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.

6. VIAS PEATONALES.

- Carrera tercera entre calles doce y doce A.
- Carrera séptima A entre calles octava sur y novena sur.

5.1.1.2.3 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.

En el caso de que el cauce natural del río haya sido transformado en canal, las vías marginales se exigirán guardando la zona de protección y mantenimiento del mismo.

5.1.1.3 NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL

De conformidad con lo dispuesto en el presente Estatuto, y para efectos del desarrollo armónico de la Ciudad, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal efectuará todos los estudios y proyectos de reglamentación atinentes a la definición y trazado de Ciclovías y definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local, teniendo como norma de diseño una distancia aproximada de 100 metros entre ellas para el área urbana y de 200 metros para el área suburbana, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

La red de vías locales se debe proyectar, preferencialmente, conservando los ejes de callejones y carretables y/o servidumbres existentes y sobre los linderos de los predios, guardando la proporción mínima establecida en el presente Artículo, siempre y cuando no se intercepten en ángulos menores de setenta y cinco (75°) grados.

El sistema vial construido y/o reservado definido y clasificado en el presente Estatuto, continuará con los diseños viales actuales incluidos antejardines, hasta tanto el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, no los modifique de acuerdo con los diseños técnicos determinados por el Plan Vial y de Transporte de la Ciudad.

Los proyectos de construcción, ampliación y regularización de vías arterias secundarias y colectoras, sólo podrá efectuarse previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Los proyectos a que hace referencia el presente artículo requerirán para su aprobación, de un estudio de Impacto Urbano que incluya programas y/o proyectos de diseño urbano, en sectores donde haya afectación de predios construidos.

En todas las Areas de Actividad definidas en el presente Estatuto, los anchos mínimos de antejardines que se exigen son:

- a. Para predios con frentes sobre corredores regionales, vías arterias principales: cinco (5) metros mínimo.
- b. Para predios con frentes sobre vías arterias secundarias y colectoras: Tres (3) metros mínimo.
- c. Para predios con frentes sobre vías locales principales, secundarias y mínimas: Dos (2) metros mínimos en Areas de Actividad Residencial R-1 y R-2, Areas Mixtas M-1, Industriales, Areas de Actividad Residencial R-3, exceptuando las Areas de Vivienda de Interés Social.
- d. Para predios con frentes sobre vías peatonales que por su ancho son consideradas del tipo VPTE y VP, un (1) metro mínimo en todas las Areas de Actividad.

Para proyectos nuevos o reformas substanciales o mayores sobre predios con frente a vías arterias principales, secundarias o colectoras de cualquier tipo, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a. Por una vía local existente o proyectada.
- b. Por una calzada de servicio.
- c. Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.

Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente plan vial y de transporte, el Departamento Administrativo de Planeación, podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

Para la Red Vial Básica R.V.B. de Bugalagrande se plantea la siguiente infraestructura a construir proponiendo varios proyectos viales priorizados a corto, mediano y largo plazo, que el Esquema considera integrarán y complementarán a largo plazo el desarrollo del área urbana, facilitando la movilidad de los habitantes, disminuyendo tiempos y distancias de recorrido.

5.1.1.4 PROGRAMAS Y PROYECTOS.

5.1.1.4.1 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

5.1.1.4.2 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°

Este proceso de construcción de infraestructura deberá ajustarse en algunos aspectos teniendo en cuenta los lineamientos que para la base ambiental del territorio se determinan en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, además de los principios que los demás atributos establecieron.

5.1.2 Sistema de Tránsito y Transporte.

Con base en la tendencia de movilización arrojada por el estudio de T.P.D, durante la etapa de Diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial se extractaron los siguientes resultados:

- Transporte en Bus:
Zonas de mayor generación de viajes (14.50% del total del sistema):
- Transporte en Servicio Público y Particular:
Se conserva el comportamiento descrito en cada uno de los sectores con un 84.57% del total del sistema.
- Transporte en Camión:
Zonas de mayor generación de viajes (0.93% del total del sistema):

Lo anterior vislumbra la necesidad de 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:

5.1.2.1 SISTEMA DE TRANSPORTE REGIONAL: Comprende la movilización de los usuarios proveniente de los municipios que estamos bajo la influencia de Tulua, quienes a lo largo del día realizan movimientos pendulares (alrededor de 1000 viajes día) hacía 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 acabo 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 municipio vecinos (Zarzal, Tulua 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.

5.1.2.2 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.

5.1.3 PROYECTOS

5.1.3.1 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.

5.1.3.2 Proyectos a mediano plazo.**5.1.3.2.1 ESTRATEGIAS E INFRAESTRUCTURA EN TRANSPORTE**

1. 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.

2. Creación del Centro de Diagnóstico Automotor

OBSERVACIÓN

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

3. 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.

4. 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.

5.1.3.2.2 Proyectos a largo plazo.

Como proyecto piloto a largo plazo en el área del Transporte, se propone la implantación de un Sistema

de Transporte Público Colectivo regional, basado en el mejoramiento de la infraestructura, las cuales presentarán características geométricas que permitirán la operación de dicho Sistema.

Deberán construirse equipamientos en sitios especiales de intercambio, los cuales obedecerán a las tendencias de movilización de la población dentro del área urbana y regional. Estos equipamientos permitirán operaciones de transbordo entre zonas de menor movilidad poblacional y el corredor vial en sí.

Dentro de los aspectos operativos del corredor para transporte colectivo están los siguientes:

- La tarifa de uso será cancelada por medio de tiquetes prepago. De esta manera el conductor no tendrá dificultades al cobrar el servicio.
- La frecuencia de paso se establecerá teniendo en cuenta la rotación de la demanda en las horas de servicio.
- El sistema estará alimentado de vehículos de menor capacidad que por medio de rutas alternas circulares servirán las zonas periféricas de la ciudad haciendo uso de la malla vial que generará circuitos de transporte entre los diferentes barrios.
- Las estaciones de parada deberán contar con instrumentos de información suficientes en lo que respecta a frecuencias, horarios, destinos y rutas servidas alternas, que faciliten a cualquier usuario (regular o esporádico) la movilización hacia el sitio que desee.

Como parte integral de esta propuesta, se deberá estimular el establecimiento de zonas de parqueo en el área periférica del sistema. Implantar campañas de educación ciudadana que faciliten la comprensión que los habitantes de la forma cómo opera el sistema. Campañas de señalización (horizontal, vertical y de piso), entre otros.

Por otra parte, se plantea la ubicación del terminal de transportes en un sitio perimetral del casco urbano como es el barrio Gualcoche, cuyas características viales permitan el acceso a él en forma rápida y sin ocasionar impacto negativo sobre áreas consolidadas urbanísticamente y cuyo uso no es compatible con el funcionamiento de un equipamiento de esta naturaleza.

NOTA: En la construcción de vías urbanas debe tenerse muy en cuenta evitar conflictos en determinadas áreas (hospitales, centros educativos, casa de tercera edad, entre otros), en cuanto a la generación de altos niveles de ruido.

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.

5.2 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

5.2.1 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.

De acuerdo al ordenamiento y densificación del área urbana propuesta por el EOT, se estima una

ocupación de saturación de 10.000 viviendas, las cuales originaran demanda de 140 lps de agua bajo los siguientes condicionantes:

Consumo máximo de 20 m³ por vivienda en un mes, pérdidas físicas inferiores al 30%, factor de seguridad de 1.25.

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:

5.2.1.1 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 y la CVC liderarán el acercamiento comunitario, institucional, público y privado para una concertación con las asociaciones gremiales de los recursos agrícolas, cafeteros, ícticos y pecuarios que allí operen.

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 microclimática 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".

5.2.1.2 Conducción de agua cruda. (Bocatoma – Planta de Tratamiento).

La Empresa de Acueducto del Valle (Acuavalle) adelantarán 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.

5.2.1.2.1 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).

5.2.1.2.2 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	DOMICILIARIAS	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 variante	AC	X	-----	6	150 M	4"
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"
Zona Centro:						
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 vuetal de la	AC	X	-----	28	300 M	4"

Virgen						
Barrio Municipal	AC	X	-----	10	200 M	3"
De la vuelta de la Virgen al paso nivel vía ferrea La						
María margen derecha y margen izquierda.	AC	X	-----	24	380 M	4"
Vía ferrea Andalucía	AC	X	-----	38	680 M	4"
De la vía ferrea 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).

a. 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.

b. 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.

c. 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.

5.2.1.3 Perdidas 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 siguiente 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.

5.2.2 Alcantarillado Domiciliario.

5.2.2.1 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.

5.2.2.1.1 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.

Y se ejecutarán las siguientes estrategias:

- Se reglamentará mediante el estatuto de servicios públicos domiciliarios, las condiciones técnicas con relación a la separación de las tuberías de aguas lluvias y aguas residuales en todo tipo de vivienda y redes de alcantarillado de los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Se reglamentará mediante el estatuto de servicios públicos domiciliarios, los tratamientos tecnológicos a aplicar para el vertimiento de agua residual proveniente del sector industrial.
- Se participará activamente en el programa de ahorro y uso eficiente de agua, liderado por la Empresa de acueducto Acuavalle.
- Se realizarán programas que generen a la población nuevos comportamientos frente al uso del agua y al no uso de productos que puedan afectar los tratamientos.
- Se realizarán programas con la comunidad dirigidos a conservar limpias las quebradas y microcuencas, igualmente la flora y la fauna, y a garantizar así los resultados esperados con la descontaminación de los cauces.
- Se impulsará y reglamentará la conexión de todas las redes de alcantarillado urbano al sistema de recolección y conducción para su posterior tratamiento en la planta municipal.
- Se impulsará el uso de tecnologías apropiadas para la colección, recolección y tratamiento de las aguas residuales.

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

5.2.2.1.2 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.

5.2.2.1.3 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.

TABLA RESUMEN PROBLEMAS Y SOLUCIONES DE DISEÑO MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE																		
DIRECCION O LOCALIZACION	DESCRIPCION DEL PROBLEMA	SOLUCION	PLAZO															
Problemas de Incapacidad de Conductos- Colectores Principales																		
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 Diámetro</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 Diámetro	543 -544	10"	18"	590 - 590 A	18"	21"	590 A - 592	18"	24"	592 - 593	21"	36"	CORTO
Tramo	Diámetro Actual	Cambia a Diámetro																
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															
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"> <thead> <tr> <th>Tramo</th> <th>Diámetro Actual</th> <th>Cambia a Diámetro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45 -49</td> <td>8"</td> <td>10"</td> </tr> <tr> <td>49 - 63</td> <td>8"</td> <td>15"</td> </tr> <tr> <td>63 - 66</td> <td>8"</td> <td>15"</td> </tr> <tr> <td>66 -42</td> <td>8"</td> <td>24"</td> </tr> </tbody> </table>	Tramo	Diámetro Actual	Cambia a Diámetro	45 -49	8"	10"	49 - 63	8"	15"	63 - 66	8"	15"	66 -42	8"	24"	MEDIANO MEDIANO CORTO
Tramo	Diámetro Actual	Cambia a Diámetro																
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 583, para desviar aguas lluvias hacia el río	MEDIANO															

TABLA RESUMEN PROBLEMAS Y SOLUCIONES DE DISEÑO MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE			
DIRECCION O LOCALIZACION	DESCRIPCION DEL PROBLEMA	SOLUCION	PLAZO
	- Se debe incorporar al Colector Principal.	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. Tramo Diámetro Cambia a Actual 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"	MEDIANO
Problemas Específicos			
Barrio Brisas del Río	-Sector situado en el Occidente de la población, con aproximadamente 30 viviendas sin solución de alcantarillado; actualmente las aguas residuales drenan hacia el río Bugalagrande.	- Diseño del colector Brisas del río que se conectará al colector Occidental en la cámara 104.	MEDIANO
Emisor Final a Planta de Tratamiento	- Integración de las aguas residuales para dirigir las a la futura Planta de Tratamiento.	1. Unión del Colector Calle 3 al Colector Principal por medio de Colector el Lago (Explicado anteriormente). 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. 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.	LARGO MEDIANO LARGO

5.2.3 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:

Plan de Expansión.

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.

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 subestación de Andalucía con el fin de transferir carga de este circuito y aumentar la confiabilidad del suministro a Bugalagrande.
- El circuito Bugalagrande tomaría solo la carga específica 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 Cejla, 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.

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.

5.2.4 Alumbrado Público.

De acuerdo a las leyes 142 y 143 de 1994, los decretos 1524 y 2253 del mismo año y en especial la resolución 043 del 23 de octubre de 1995. El Municipio es responsable del mantenimiento de los postes, transformadores exclusivos para alumbrado público, luminarias y demás elementos destinados para la prestación del servicio de alumbrado público en los términos que se señalen en el convenio o contrato respectivo para el cual se tendrá en cuenta la propiedad de las redes y demás elementos destinados al servicio. Igualmente le corresponde al Municipio desarrollar la expansión de su sistema de 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.

5.2.4.1 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.

5.2.5 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.

5.2.5.1 PROYECTOS

5.2.5.1.1 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.

5.2.5.1.2 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.

5.2.5.1.2.1 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.

5.2.5.1.2.2 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.

5.2.6 Aseo.

Su objetivo fundamental es prestar un servicio de aseo con criterios de calidad, capacidad, cobertura, continuidad, capacidad de gestión y costo, de acuerdo a la demanda de la comunidad, para su beneficio y el del medio natural como garantía de sostenibilidad.

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.

5.2.6.1 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.

5.2.7 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.

5.2.7.1 Proyectos

5.2.7.1 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.

5.2.7.2 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.

5.2.7.3 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.

5.2.7.4 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.

5.3 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

5.3.1 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, compartimiento 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 son⁷:

- Sistema Ambiental
- Sistema vial
- Sistema de equipamientos
- Sistema de espacios públicos
- Sistema de patrimonio Histórico y Arquitectónico

5.3.2 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.

⁷ Decreto N° 1504, agosto de 1998 “Por medio del cual se reglamenta el espacio público en los planes de ordenamiento territorial.

El objetivo principal es lograr acondicionar la ciudad y ofertarle a la comunidad sus diferentes zonas para: equipamientos, servicios, áreas libres, áreas recreativas, paisajes, espacios públicos a través de un sistema de redes urbanas que garanticen las coberturas e igualdad de derecho de los bienes públicos para la toda la colectividad

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.

5.3.3 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.

5.3.3.1 Sistema de Equipamientos Colectivos y Espacios Publicos Ambientales.

El sistema ambiental de Bugalagrande está conformado por los subsistemas

- a. **Subsistema Morfológico**; IBugalagrande 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 Nacional 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

5.3.3.2 Sistema de espacio publico urbano

5.3.3.2.1 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.

5.3.3.2.2 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.

5.3.3.2.2.1 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 Cocicoipna

5.3.3.2.2.2 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 Cocicoipna

Estos terrenos entran a formar parte del Banco de Tierras para Parques Públicos donde los urbanizadores, parceladores y constructores que adelanten proyectos tanto en el suelo urbanizado como en el suelo urbanizable podrán ceder a favor del municipio hasta una tercera parte del área de cesión de zona verde a que están obligados según lo establecido en la Segunda Parte del presente Acuerdo.

5.3.3.3 Espacio Publico del Sistema Vial.

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

La valoración del sistema de comunicación vial urbano debe enmarcarse dentro de la política de la humanización del centro, el poder identificar la consolidación del centro como un centro de comercio donde la escala humana sea la prioridad y el vehículo un instrumento racionalizado para una eficaz relación con el peatón y la proporción de las vías. Es importante identificar, jerarquizar los ejes de

acuerdo a los flujos, usos y significados para valoración y recuperación del uso peatonal y encuentro ciudadano, la separación del vehículo de los ejes peatonales evitaría los conflictos tradicionales en este tipo de ejes representativos donde impera el peatón para el logro de una mayor sensibilización del hombre con el espacio público.

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.

5.3.3.4 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.

Se recomienda tomar en cuenta los siguientes puntos:

- *. Respeto por el hombre, el peatón y el bienestar general.
- *. Recuperación de áreas adecuadas para acondicionar ambientes de ventas callejeras.
- *. Reglamentación de las ventas callejeras.
- *. Hay que desmitificar la pobreza de los vendedores callejeros y asumirlos como comerciantes, que es necesario ubicar en espacios formales.
- *. Un centro ordenado, da solución integral a los problemas de ventas callejeras, transporte, la indigencia y la inseguridad.
- *. El espacio público es para usufructo colectivo y el uso temporal del mismo debe ser reconocido como una concesión transitoria.
- *. Derecho temporal de uso. Derechos y deberes para el adjudicatario.
- *. El sistema de amoblamiento para la exhibición de productos (toldos, casetas, revisteros, roperos, fruteros, artesanías) será de carácter oficial, tendrá un área máxima permitida y caracterización de acuerdo al sector y tipo de actividad.
- *. Programa de usufructo del espacio público debe establecer el tiempo máximo.
- *. Debe existir compatibilidad con el amoblamiento, tratamiento de pisos y texturas que caracterizan la Plaza Vieja o San Bernabé.
- *. Debe contemplarse el número de vendedores por cuadra.
- *. Capacitar a los funcionarios administrativos y usuarios.

5.3.4 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.

El objetivo es lograr una adecuada espacialización territorial que oferte la demanda poblacional en términos de servicio, calidad y radios de acción. Para tal propósito se organizarán, adecuarán, mejorarán y construirán las diferentes infraestructuras en núcleos de articulación entre ellos, como son: salud, educación, recreación, asistencia social, transporte y abastecimiento.

5.3.4.1 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.

5.3.4.2 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 mayor énfasis en la educación informal es hacerlo llegar a todos los Bugalagrandeños y en todos los espacios públicos, hasta en sus mismos hogares haciendo parte de la vida e integración familiar y pedagógica.

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
Esc. Diego Rengifo Salazar.

Calle 7 N° 5 - 48.
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.

5.3.4.3 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.

Los centros deportivos tienen como fin la organización y la promoción de los escolares y la comunidad en general, el desarrollo de sus capacidades lúdicas y motrices en campos deportivos específicos con infraestructura, material y procesos pedagógicos adecuados, con el objeto de fortalecer grandes promociones de atletas.

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.

5.3.4.4 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.

El objetivo específico del Terminal de Transportes, es regular la actividad transportadora de las rutas de radio de acción nacional e interdepartamental, mediante un equipamiento colectivo urbano de óptima accesibilidad alimentado plenamente por los sistemas de transporte público, masivo y/o colectivo de pasajeros y con adecuados espacios para la operación de vehículos particulares que requieren su uso.

Dentro del esquema vial y de transporte del Esquema de Ordenamiento Territorial para Bugalagrande a desarrollar en 3, 6 y 9 años se contempla la localización del Terminal a un plazo de 9 años, en función a un Plan Vial y de Transporte formulado para la ciudad y acorde a un sistema vial planteado a nivel regional, y considerando expansiones futuras de la demanda y el crecimiento urbanístico de la ciudad y los usos del suelo.

Teniendo en cuenta lo anterior se recomienda como localización estratégica una zona del barrio Gualcoche aledaña a cualquiera de las dos vías de la doble calzada, que articula la relación nacional y departamental con el área urbana de Bugalagrande donde podrá operar como una unidad articuladora funcional en la proyección urbanística.

Mientras se llega a este objetivo se recomienda conservar la dinámica de funcionamiento de los servicios complementarios que se prestan en la actualidad, procurando no expandir las áreas de operación sobre el entorno urbano inmediato, iniciar la proyección de estudios técnicos y financieros que conformen la planeación de modo terminal de acuerdo a concertación con entidades de orden nacional, departamental y municipal para garantizar el éxito del proyecto.

Su importancia como parte significativa y fundamental de la estructura de la ciudad no solo corresponde a una construcción especializada sino como motor de desarrollo de una vasta área de la ciudad.

5.3.4.5 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.

La escasa cobertura y la localización de otros sitios de mercado hacen del concepto de abastecimiento un problema complejo a retomar a través de una propuesta que centralice a mediano plazo la galería municipal, acompañadas de otro tipo de servicios complementarios que garanticen un uso continuo convirtiéndose en un lugar significativo y cultural para el sector; el proyecto de una red periódica de mercados móviles sustituiría la necesidad de construir nuevos espacios y a la vez permite el descongestionamiento de la zona central por desplazamiento de la población. Otro aspecto importante es la consolidación del complejo al estar fortalecido por proyectos como son el matadero municipal y frigorífico, centro de acopio.

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.

5.3.4.6 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, áreas 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

5.3.5 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.

1. Patrimonio Paisajístico y Ambiental.

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

2.1.1 Inmuebles aislados de Interés Patrimonial

Puente Carrera 5ª
 Puente del Ferrocarril
 Puente de la Variante
 Cuerpo de Bomberos Voluntarios

2.1.2 Inmuebles de Estaciones ferroviarias.

Corredor Férreo Uribe – Bugalagrande – Andalucía

2.1.3 Inmuebles de Arquitectura Religiosa.

Iglesia San Bernabé, Calle. 5 Cra. 5 Esquina

2.1.4 Inmuebles Servicios (bancos, y otros).

Bancolombia, Carrera. 5 calle 5 Esquina

2.1.5 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

2.1.6 Inmuebles de Industria.

Nestle de Colombia
 Agro Lácteos del Valle

2.2.2 Inmuebles destinados originalmente al uso institucional, cultural, recreativo y otros

2.2.2.1 Inmuebles Recreacionales (público y privado).

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

2.2.2.2 Inmuebles Instituciones.

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

2.2.3 Inmuebles destinados originalmente al uso residencial y comercial

2.2.3.1 Inmuebles Comercial-Residencial.

Calle 7ª. carrera 7ª. esquina
Carrera 5ª Calle 3ª esquina
Calle 5ª. carrera 6ª. esquina
Calle 3ª. carrera 6ª. esquina
Calle 4ª. carrera 6ª. Esquina

2.3 Recintos

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

2.4 Hitos Urbanos

Las lomas de San Juan

2.5 Murales, Estatuas y Monumentos

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

2.6 Monumentos Nacionales

2.6.1 Declarados

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

3. Las Puertas de la Ciudad.

Son los significantes referentes de los límites de la ciudad con lo regional, hitos que representan imágenes urbanas, culturales, institucionales, recreativas y sociales de Bugalagrande y su contexto.

Estos elementos se representan por medio de construcciones simbólicas, esculturales, como también de equipamientos que integren su uso y significado en los accesos a la ciudad; estos tipos de accesos se pueden articular con: pasos elevados, arcadas, pórticos, alminanes, obeliscos, monumentos, miradores, cascadas, relojes y otros elementos que se articulen de acuerdo a la caracterización del lugar y su entorno.

Como límites estratégicos de la ciudad se proponen:

- Puerta de la ciudad - Glorieta vía Tulua - Andalucía como referente cultural.
- Puerta de la ciudad - Glorieta vía Zarzal como referente educativo y recreativo.
- Puerta de la ciudad - A lo largo de la vía Doble Calzada como Museo Vial.

4. RESCATE ARQUEOLOGICO – GASODUCTO DE OCCIDENTE - HACIENDA LUCERNA

Durante la realización de la fase de Monitoreo del Gasoducto de Occidente (julio de 1996) se reporto o el hallazgo de vestigios arqueológicos en dos sitios para los cuales se recomendó llevar a cabo el rescate arqueológico.

Uno de los sitios en donde se reportaron vestigios prehistóricos fue en la Hacienda Lucerna, municipio de Bugalagrande (Valle del Cauca) entre los K 242 + 350 a 241 + 200 de la troncal, allí fue reportado el hallazgo de enterramientos humanos y concentraciones de cerámicas. En el rescate arqueológico se efectuaron cinco cortes o Unidades de Excavación. Dentro de los hallazgos efectuados se destacan dos entierros primarios, la excavación de una posible arrea habitacional, los cambios en el aprovechamiento de los suelos y la recuperación de piezas completas: ollas, cuencos, botellones, cantoras, platos y cazuelas que presentan atributos estilicos que las ubican dentro del Periodo Tardío del norte del Valle.

Esta hacienda debe conservarse por razones de tipo cultural por esta la más representativa en cuanto a la riqueza, identidad y memoria del desarrollo de la ciudad

5. 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:

5.3.6 SISTEMA VIAL MUNICIPAL

La red vial municipal está caracterizada por la relación núcleo centro hacia las diferentes veredas y municipios simulando un sistema lineal radiado y jerarquizado de la siguiente manera:

5.3.6.1 ESTRUCTURA VIAL

Los tipos de Vías se definen a continuación así:

5.3.6.1.1 SISTEMA DE CORREDOR INTER – REGIONAL. Corresponde a las vías de enlace ínter – regional, en el municipio.

- *. Trocal o Doble Calzada Bugalagrande – Tuluá
- *. Trocal o Doble Calzada Bugalagrande – La Paila

5.3.6.1.2 SISTEMA URBANO Y SUBURBANO

Vías Arterias. Son las que conforman la red vial básica primordial de la ciudad y por lo tanto son determinantes en la estructura y forma urbanas. El tránsito que canalizan corresponde fundamentalmente a desplazamientos entre sectores urbanos y suburbanos distantes. No deben tener en lo posible, limitaciones a su continuidad, con el fin de que puedan alojar flujos de tránsito intensos a velocidades medias.

Dentro de este tipo se identifican dos niveles jerárquicos:

Vías Arterias Principales. Por su sección transversal (dos calzadas y/o cuatro carriles por sentido como mínimo), alojan intensos flujos de tránsito de vehículos livianos y son preferidas para la operación de sistemas de transporte masivo de pasajeros.

Vías Arterias Secundarias. Generalmente de una calzada por sentido, permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte público de pasajeros con baja velocidad de operación y alta rotación de su demanda. Sobre estas vías se ubican, con relativa intensidad, los usos comerciales de impacto zonal. Actúan como ejes distribuidores de tránsito.

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

Vías Colectoras. Es el conjunto de vías urbanas que a partir de las vías arterias secundarias penetran a sectores urbanos homogéneos. Preferiblemente residenciales, distribuyendo el tránsito por las vías locales al interior de estos sectores.

Son utilizadas para la operación del sistema de transporte público en escala local; es decir como último elemento vial para la accesibilidad de este sistema. Son generalmente de una calzada y tienen asignada circulación en ambos sentidos.

En ninguno de los sistemas anteriores se permite el estacionamiento en la vía, diferente al generado por el cargue y/o descargue de mercancías, el cual debe ser debidamente regulado en su horario y duración.

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.

Vías Locales. Tienen como función principal el acceso directo a la propiedad individual, a partir de las vías colectoras y ocasionalmente de las vías arterias. Soportan fundamentalmente el tránsito de vehículos particulares livianos y permiten el estacionamiento en la vía, preferencialmente en zonas diseñadas y reguladas para tal fin. Al igual que las vías arterias, las vías locales pueden ser principales o secundarias, según su dimensión y/o sentidos de circulación, además de la circulación de vehículos, deben disponer de áreas suficientes para la circulación peatonal hacia el sistema de vías colectoras, en procura de acceder al sistema de transporte público.

Vías Marginales. Conjunto de vías que separan áreas urbanas de áreas no urbanizables, o áreas construidas de áreas destinadas a áreas libres, o áreas construidas de áreas de reserva forestal, recreacionales, de servicios públicos, etc.

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

Vías Paisajistas. Conjunto de vías que por su localización y características topográficas y de ocupación de sus zonas colindantes deben tener un tratamiento especial en sus zonas de aislamiento. Generalmente son aquellas vías paralelas a los ríos que delimitan las zonas de protección de ríos, o localizadas en áreas con visuales paisajistas de interés.

Carrera sexta entre calle primera y segunda

Vías Semipeatonales. Aquellas en las que predomina el área para circulación peatonal sobre la vehicular, para lo cual solo se permite una calzada con un solo carril de 3.00 metros de ancho como mínimo.

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.

Vías Peatonales. Aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones, con posibilidad de ingreso de vehículos automotores, a bajas velocidades y en determinados horarios.

Carrera tercera entre calles doce y doce A.
Carrera séptima A entre calles octava sur y novena sur.

Ciclovías. Vías destinadas únicamente a la circulación de bicicletas

La estructura de ciclovía se concentrará en el sector de la antigua vía PANAMERICANA una vez se construya la vía faltante de la TRONCAL O DOBLE CALZADA en el corto y mediano plazo,

determinando segmentos de esta para generar un cambio de velocidad y facilitar la convivencia del deportista con el vehículo y los horarios de servicio para la zona industrial (cargue y descargue, etc.).

5.3.6.1.3 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.

Vía Casco urbano - Corregimiento de San Antonio
 Vía 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

Se propone por medio de la red vial interveredal generar unidades asociativas de producción agrícola complementarias a los equipamientos de escuelas y centros poblados existentes para activar procesos de desarrollo económico de acuerdo a las restricciones y ofertas ambientales del suelo; dichas unidades se integrarán a los sistemas de red mercados a través de la consolidación de las empresas comercializadoras de los productos. Este esquema estructurante está consolidado a través de puntos o nodos de equipamientos que articulan los sistemas de transporte, de producción, almacenamiento y mercadeo como a su vez la movilidad poblacional, desde la escala regional, supramunicipal y municipal expuesta.

5.3.7 Macroproyectos Urbanos⁸.

Estas áreas compuestas por hechos urbanos se cualifican por sus valores significantes en el tiempo y por su potencial oferta hacia un refuncionalismo que la ciudad necesita donde estos hitos o lugares son adaptados para ofertar a la ciudad y a la vez servirse para renovar su valor arquitectónico.

5.3.7.1 Saneamiento, Adecuación y Protección de la red hídrica y de cañadas, como Unidad de Oferta Paisajística, a mediano plazo:

El sistema de parques esta conformado en los siguientes niveles, parques locales, parques supramunicipales, sistema verde e hídrico.

El sistema futuro de parques y áreas libres se garantiza por la aplicación de los porcentajes de áreas de cesión gratuita en áreas urbanizables, áreas de expansión y zonas de renovación urbana correspondiente al 25 % del área neta del lote. Si el lote no cumple con lo requerido en áreas de cesión, deberá el propietario ceñirse a lo establecido en la Norma complementaria, esto es entregando otro terreno.

5.3.7.2 Construcción y adecuación de la red urbana y paisajística, de la ciclovía, a mediano y largo plazo:

Macroproyecto que se plantea como complemento a la política de humanización del centro, y como extensión al concepto actual de ciclovía, conectando puntos de interés para el desarrollo del deporte sin peligro.

6. TRATAMIENTOS.

Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano que se expresa a través de un conjunto de normas aplicables en un área urbana determinada, para que definir y/o adecuar sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta.

6.1 DEFINICIONES.

6.1.1 Tratamiento de conservación.

Es aquel aplicado en sectores urbanos desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuesta y se subdivide así:

- *. Tratamiento de conservación Histórica.
- *. Tratamiento de conservación Arquitectónica Urbanística
- *. Tratamiento de conservación Ambiental

6.1.2 Tratamiento de conservación histórica.

Es el orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica.

6.1.3 Tratamiento de conservación arquitectónica-urbanística.

⁸ “Son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial de la ciudad urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad”.

Es el orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos lugares donde se considere que existen valores arquitectónicos, urbanísticos que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

6.1.4 Tratamiento de conservación ambiental.

Orientado a mantener áreas con las características físico-naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con sus usos y estructuras que estén cumpliendo una función ambiental adecuada.

6.1.5 Tratamiento de consolidación.

Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización de manera que fortalezca y contribuya a la forma y estructura urbana actual con base a parámetros de trazado urbano, especificaciones normales de uso, de infraestructura y de servicios públicos.

6.1.6 Tratamiento de renovación (redesarrollo).

Es aquel aplicado en sectores urbanos desarrollados y en proceso de fuerte deterioro, que requiere de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano de uso público y privado que permitan su recuperación total y adecuación a la forma y estructura urbanas propuestas.

Con relación a las definiciones de Renovación Urbana y Redesarrollo el Decreto N° 1507 en su Artículo 10, las define sobre un mismo concepto, sin embargo se hace claridad conceptual considerando Redesarrollo como La yuxtaposición sobre las estructuras urbanas existentes de nuevas formas urbanas.

*. No se tiene en cuenta la división predial, la tipología de edificaciones ni la forma y tamaño de calles y manzanas.

*. Expulsión de los habitantes del sector.

*. Destrucción de la memoria inscrita en el Espacio Público.

Para intervenciones puntuales de recuperación de espacios deteriorados se define el concepto de Renovación así:

*. Es una actitud de reconstrucción de los espacios destruidos o deteriorados.

*. Se fortalecen las actuales estructuras urbanas, interviniendo con proyectos puntuales o de normas que orientan la forma del Espacio Urbano.

*. Permanencia de los Habitantes.

*. Conservación de estructuras existentes del espacio urbano.

*. Reutilización de las infraestructuras existentes.

Se plantea la Recuperación Social y Urbana cuyo objetivo es generar un programa de recuperación social integral, reintegración urbana y mejoramiento continuo de vida de los habitantes involucrando la participación activa de los habitantes de los sectores donde el tratamiento se determine, con los propietarios de los inmuebles, las entidades del estado y las Ong's promotoras del proyecto.

6.1.7 Tratamiento de desarrollo.

Es aplicado a las futuras áreas urbanizables dentro del perímetro urbano, pueden ser consideradas de desarrollo prioritario para la consolidación o transformación de la forma o estructura urbana.

También pueden ser de desarrollo progresivo, definidas en el tiempo por etapas de urbanización, principalmente se aplica a la Vivienda de Interés Social.

6.1.8 Tratamiento de desarrollo progresivo.

Es aquel aplicado en sectores urbanos y suburbanos con desarrollo incompleto, en la infraestructura de servicios públicos, malla vial y desarrollo progresivo en la construcción de sus viviendas.

- *. Vivienda de interés social realizadas por instituciones gubernamentales.
- *. Vivienda desarrollada por Organizaciones no gubernamentales.

6.1.9 Tratamiento de mejoramiento integral (rehabilitación).

Es aplicado a los desarrollos incompletos o inadecuados que presentan ciertos asentamientos humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo y de vida a través de procesos como:

6.1.9.1 Mejoramiento por Regularización: consiste en la acción coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los Servicios Públicos Domiciliarios, del Equipamiento Comunitario y de programas que contemplen las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

6.1.9.2 Mejoramiento por Habilitación: consiste en la acción conjunta y coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física, de equipamiento colectivo de programas y proyectos sociales provisionales o definitivos considerados indispensables para una subsistencia digna a los asentamientos humanos.

6.1.9.3 Mejoramiento por Legalización: consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento en coordinación Comunidad y Administración Municipal, como pueden ser: titularización de predios, diseños definitivos de loteo entre otros, incorporación como suscriptores a las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

6.1.10 Tratamiento por reubicación.

Es el aplicado para asentamientos humanos de desarrollo inadecuado que por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser sustituidos o trasladados a otro lugar de óptima condición.

Si el riesgo es mitigable en el mismo sitio se puede aplicar la *Relocalización* dentro del área del asentamiento siempre que existan las condiciones físicas ambientales necesarias de estabilidad.

6.2 Sectores de Aplicación.

6.2.1 En Sectores Desarrollados.

- *. TRATAMIENTOS DE CONSERVACION HISTORICA, URBANISTICA-ARQUITECTONICA, AMBIENTAL.
- *. TRATAMIENTOS DE RENOVACION URBANA (REDESARROLLO).
- *. TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN.
- *. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN.

6.2.2 En Sectores sin Desarrollar.

- *. TRATAMIENTOS DE DESARROLLO COMPLETO.
- *. TRATAMIENTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO.
- *. TRATAMIENTOS DE CONSERVACION AMBIENTAL

6.2.3 En Sectores Incompletos o Inadecuados.

*. TRATAMIENTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

6.3 PROCESOS.

Es la acción encaminada en dar aplicabilidad a los tratamientos definidos para cada sector de la ciudad, para ser ejecutados por el ente regulador municipal. Se definen tres modalidades:

6.3.1 Procesos Prioritarios.

Conjunto de acciones coordinadas entre la Administración y la Comunidad, de carácter prioritario, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del Municipio.

Las acciones pueden ser:

- Indicativas (Ejemplo: Normas de densidad, retiros, etc.)
- Impositivas (Ejemplo: Acuerdos de utilidad pública, etc.)

6.3.2 Procesos Diferidos.

Conjunto de acciones coordinadas entre la Administración y la Comunidad, desarrolladas por etapas, aplazadas o postergadas, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del Municipio.

6.3.3 Procesos Concertados.

Conjunto de acciones coordinadas entre la Administración y la Comunidad, de carácter concertado previa consulta en los términos de referencia, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del Municipio.

Todos los anteriores procesos, pueden tener acciones de mejoramiento como:

- *. Mejoramiento por Habilitación.
- *. Mejoramiento por Legalización.
- *. Mejoramiento por regularización.
- *. Mejoramiento por Traslado o sustitución.

Dichos mejoramientos se aplicarán a los Tratamientos de Renovación (Redesarrollo) y desarrollo progresivo.

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 Arquitectónica⁹.

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.

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:

⁹ Ley 397 de 1997. Ley General de la Cultura.

- *. 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 Cañaveral.
- *. 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 Áreas 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.

Con base en el análisis de los aspectos anteriores, se hace necesario realizar la formulación de usos permitidos compatibles con otros, como son los usos restringidos a plantear en las diferentes áreas de la ciudad.

8.2 CATEGORIZACION USOS DEL SUELO.

UR RESIDENCIAL.	VU	VIVIENDA unifamiliar
	VB	VIVIENDA bifamiliar
	VM	VIVIENDA multifamiliar
	VIS	VIVIENDA interés social
	VAC	VIVIENDA agrupada y de conjuntos
UI INDUSTRIAL.	UI2	INDUSTRIA transformadora:
	UI2P	INDUSTRIA pesada
	UI2M	INDUSTRIA mediana
	UI2L	INDUSTRIA liviana
UC COMERCIAL.	C1	COMERCIO minorista diario
	C2	COMERCIO minorista frecuente
	C3	COMERCIO minorista medio
	C4	COMERCIO industrial liviano
	C5	COMERCIO industrial pesado
	C6	COMERCIO recuperación de materiales.

	C7	COMERCIO sala de exhibición vehículos, maquinaria y equipo.
	C8	COMERCIO mayorista.
	C9	CENTRALES mayoristas de víveres.
	C10	SUPERMERCADOS y almacenes por departamentos.
	C11	CENTROS comerciales y pasajes comerciales cubiertos.
	C12	COMERCIO de alto riesgo colectivo
US SERVICIOS	S1	SERVICIOS personales generales
	S2	SERVICIOS medios
	S3	OFICINAS
	S4	SERVICIOS básicos
	S5	SERVICIOS personales especiales
	S6	Talleres de servicio liviano
	S7	Talleres industriales de reparación y mantenimiento.
	S8	SERVICIOS mayores de reparación y mantenimiento.
	S9	SERVICIOS al vehículo liviano
	S10	SERVICIOS al vehículo pesado
	S11	SERVICIOS mortuorios
	S12	SERVICIOS de recuperación y selección de materiales.
	S13	SERVICIOS de salubridad.
USC SERVICIOS COMUNITARIOS.		
	SC1	Areas verdes y recreativas.
	SC2	Areas educativas.
	SC3	Areas de salud.
	SC4	Areas de asistencia y protección social.
	SC5	Areas especiales.
UPA PROTECCION AMBIENTAL		
	UPA1	Parques naturales.
	UPA2	Jardines y viveros.
	UPA3	Bosques y praderas.
	UPA4	Parques ornamentales.

8.2.1 Uso Residencial (vivienda).

Comprenda las siguientes tipologías:

RU Vivienda Unifamiliar: es la situada en lote independiente, en construcción aislada o agrupada y acceso exclusivo desde la vía pública.

RB Vivienda Bifamiliar: corresponde a dos unidades de vivienda que comparten un mismo lote y tienen acceso independiente desde la calle o espacio público.

RM Vivienda Multifamiliar: edificación constituida por tres o más viviendas con acceso común. Pueden darse en agrupación o en edificación aislada

Vivienda de Interés Social – V.I.S: corresponde a todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de adquisición inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales, o lo establecido por el Gobierno Nacional.

8.2.2 Uso Comercial (C: Comercio).

Son aquellos predios, edificaciones o establecimientos destinados al intercambio o compraventa de bienes. Para efectos de los diferentes usos, se han clasificado en función de su impacto sobre el espacio público e impacto sobre el uso residencial, y para ello se define en grado de impacto mayor o menor, identificándolo con un numeral mayor o menor.

Ejemplo: C1 es un comercio de menor impacto que C2,C3 ó C4. C2 es de mayor impacto que C1 y menor impacto que C3,C4,etc... y así sucesivamente.

8.2.2.1 IMPACTO SOBRE EL USO RESIDENCIAL.

Es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre éste, de acuerdo a las siguientes características:

- Incomodidades de carácter social generadas por funcionamiento de ciertos usos no compatibles.
- Incomodidades de carácter ambiental, tales como ruido, olores, contaminación, destrucción de ecosistemas, etc.

8.2.2.2 CLASIFICACIÓN DEL COMERCIO.

Los predios, la edificación o establecimientos comerciales se clasifican en las siguientes categorías:

C1 Comercio Minorista Diario.

- Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente hace uso la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.
- Pertenecen a las áreas de carácter residencial (vecindario).
- No requieren de grandes áreas para cumplir su función o para el almacenamiento de productos, es de bajo impacto sobre el espacio público urbano y uso residencial.
- Esta categoría es compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella.
- Serán permitidas las combinaciones de dos o más usos, siempre que haya clara compatibilidad y no produzca molestia a los vecinos.

Comprende la siguiente clasificación de predios, establecimientos o edificaciones con relación al uso, como:

1. Artículos para aseo del hogar
2. Confecciones, sastrerías y modistería.
3. Expendio de cigarrillos, dulces y productos de panadería y lácteos.
4. Expendio de carnes, pescado, pollo y huevos.
5. Farmacias, droguerías, cosméticos, perfumes y productos de aseo personal.
6. Expendio de víveres, frutas, legumbres y verduras.
7. Tiendas, panaderías, salsamentarias y graneros.
8. Elaboración casera de productos alimenticios:
arepas, tamales, empanadas, chorizos, chuzos, papas y similares.

C2 Comercio Minorista de Uso Frecuente.

- Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual, por lo tanto tiene un área de influencia residencial mayor (barrio o Comuna).
- Se requiere superficies mayores a la categoría C1, es decir, son de bajo impacto sobre el espacio público.

Comprende la clasificación de predios, establecimientos o edificación con relación al uso, como:

1. Venta de los siguientes productos: accesorios y adornos para modistería, alfombras, juguetería y artículos para niños, artículos livianos de uso doméstico, accesorios para el hogar y sus repuestos, carteras y zapatos, cosméticos, discos y cintas fonográficas, floristerías, lencería, boutiques, materas y jardinería (viveros), marquetería, pájaros y peces, plantas ornamentales, sombreros, telas, vestidos, alquiler de películas.
2. Cambio de monedas, venta de loterías y chance.
3. Estanquillo y agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento.
4. Ferretería menor: accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas, cerraduras, aldabas, chapas, herramientas manuales, herrajes, motores eléctricos pequeños, pasadores, tornillos, clavos, varillas para soldadura, grifería, aparatos y accesorios sanitarios, cerámica y similares.
5. Papelerías, librerías y distribución de periódicos y revista al detal.

C3 Comercio Minorista de Tipo Medio.

- Se encuentra integrado por actividades comerciales de uso general y demanda variada, satisfacen las necesidades de la ciudadanía en general y sus áreas de influencia son el centro y subcentros de actividad múltiple en el área urbana del Municipio.

-Son actividades que deben desarrollarse en predios destinados únicamente a dichos usos.

-Requieren mayor área en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, mayor flujo vehicular y exigencia de parqueadero.

-Dichos establecimientos se desarrollan en proyectos de conjuntos arquitectónicos o centros comerciales.

-Esta categoría presenta un impacto sobre el espacio público, comprende la siguiente clasificación de predios, establecimientos o edificaciones con relación al uso, como:

1. Almacenes de ropa, paños y telas.
2. Almacenes de electrodomésticos, muebles, equipos de oficina, lámparas y accesorios, artículos de lujo, artículos de cocina, artículos de cuero y similares, artículos de deporte.

Cacharrería, colchones, cuadros, espejos, antigüedades, instrumentos musicales, cajas y cartones, misceláneas.

4. Joyerías y relojerías, cigarrerías, prenderías.
5. Artículos de plástico, artículos ortopédicos, grifería, porcelana, lacas y resinas.
6. Artículos de cinematografía, de topografía, reactivos de laboratorios químicos, heliógrafos, fotocopiadoras.
7. Artículos de ferretería y herramienta de mano, artículos eléctricos, de pintura y de vidrio.
8. Almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios de automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser, importadores de repuestos.
9. Carbonerías, distribuidora de aceites y lubricantes.

Artículos funerarios.

C4 Comercio Industrial Liviano.

- Se encuentra integrado por actividades comerciales de mercadeo al por mayor con almacenamiento anexo, de cobertura a nivel del Municipio.

- Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial.

- No son compatibles con la vivienda.

Comprende la siguiente clasificación de predios, establecimientos o edificaciones con relación al uso, así:

1. Distribuidores mayoristas de: granos y abarrotes, víveres, huevos, pescados, pollo, gaseosa, grasas y aceites, hielo, helados, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.
2. Combustible y similares, estaciones de servicio o bombas de gasolina, servitecas, venta de gas propano.
3. Depósitos de drogas, jabones, detergentes, producto de bodegaje liviano espumas u otros.
4. Ferretería y construcción, depósito de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, tubería, tejas, ladrillos, láminas.
5. Venta de chatarra, diagnosticentros, venta de carros, tapicerías, encauchados, artículos veterinarios.
6. Depósitos de mercadeo de desperdicios de papel, velas y cebos, mallas metálicas y avisos.

C5 Comercio Industrial Pesado.

- Estos establecimientos ocasionan problemas de alto impacto sobre el espacio público y residencial. No son compatibles con la vivienda.
- Deberán proveerse de bahías de parqueo o vías paralelas. Su ubicación de paramento deberá cumplir con los retiros establecidos en los perfiles viales.

A esta tipología pertenecen las actividades minoristas y mayoristas con almacenamiento anexo:

1. Repuestos y accesorios para: Vehículos automotores, maquinaria agrícola, maquinaria industrial de construcción.
2. Materiales de construcción, materiales de chatarra, alambres y cables.
3. Andamios y estructuras metálicas y de madera, láminas.
4. Productos químicos, materiales industriales, productos alimentos.
5. Implementos agrícolas y de ganadería.
6. Grasas, solventes, combustibles, asfalto.
7. Insecticidas, productos veterinarios y abonos.
8. Frigoríficos, trilladoras, compra venta de café.
9. Motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, torres de separación, digestores, hornos, refractarios y materiales incombustibles.
10. Cartones y papelerías en resma, rollos, bobinas.

Se admite la combinación de dos (2) o más actividades, siempre y cuando sean compatibles.

C6 Comercio de Recuperación de Materiales.

- Son establecimientos de alto impacto sobre el espacio público. Requieren condiciones especiales ambientales.
- Necesitan espacios de almacenaje anexo.
- Requieren área de parqueo.

Pertenecen los locales destinados a la compra y venta de materiales recuperados y con condiciones de reciclado:

1. Chatarra, papeles, cartones, plásticos, latón.
Vidrio, madera, textiles.

C7 Comercio para sala de exhibición maquinaria, equipo y vehículos.

- Integran esta tipología los locales destinados a la exhibición y venta de artículos de alto volumen mecánico.

Los locales deberán ser dotados de espacios que permitan la maniobra y operación de parqueo y bodegaje.

Pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Vehículos automotores
2. Maquinaria de construcción.
3. Maquinaria agrícola e industrial.
4. Motores y plantas eléctricas.

C8 Comercio Mayorista.

- Están integradas por las actividades definidas en las tipologías C1, C2 Y C3 en forma de comercio mayorista con almacenamiento anexo.
- Se excluye el expendio al por mayor de víveres, verduras, frutas y carnes.

C9 Centrales Mayoristas de Víveres.

Pertenecen los establecimientos con actividades de almacenar y expender al por mayor los víveres.

Estas centrales requieren de áreas destinadas a parqueaderos para visitantes y labores de cargue y descargue.

Las áreas de parqueadero en su extensión deberán ser iguales al área cubierta ocupada por los locales.

Se requiere accesibilidad a los minusválidos.

C10 Supermercados y Almacenes por Departamento.

- Pertenecen a esta tipología actividades tales como las dedicadas al expendio al por menor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar.
- Necesitan área de parqueadero para visitantes a razón de un parqueadero por cada 50 metros cuadrados de área construida de local.
- Se exige accesibilidad a los minusválidos.
- Deberán dotarse de los equipos de seguridad contra incendios y salidas de emergencia.

C11 Centros Comerciales y Pasajes Comerciales Cubiertos.

Pertenecen a esta tipología, la edificación o conjunto de edificaciones en que se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

Requieren de la dotación de parqueaderos para visitantes a razón de tres parqueaderos por cada 50 metros cuadrados de uso comercial.

Deben proveerse áreas de cargue y descargue internos.
Accesibilidad a los minusválidos.

C12 Comercio de Alto Riesgo Colectivo.

Pertenece a esta tipología de actividades, las destinadas a expendios al por mayor y al detal de pólvora, municiones o similares y expendio al por mayor de combustible líquido gaseoso. Se regirán por lo dispuesto en el Código Departamental de Policía.

8.2.3 Uso de Servicios (S).

S1 Servicios Personales Generales.

Pertenecen a esta tipología actividades tales como:

Servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, estética capilar, gimnasios, baños sauna y turcos, reparación de prendas de vestir y calzado.

Salones de té, repostería, cafeterías y heladerías y/o actividades similares a éstas, considerados como de esparcimiento público.

S2 Servicios Medios.

Integran esta tipología actividades tales como:

Los servicios de lavandería, copias heliográficas y de mimeógrafo, impresión de membretes y tarjetas, alquiler de implementos para banquetes ; recepciones de fotograbados y/o similares.

S3 Oficinas.

Integran este grupo actividades como:

Sedes administrativas de entidades públicas o privadas, profesionales, agencias de finca raíz, de seguros, de publicidad, de turismo y similares.

S4 Servicios Básicos.

Se clasifican en esta tipología las actividades de servicios necesarios para el funcionamiento de la administración pública, los de carácter religioso, educativo, los que prestan las entidades bancarias, crediticias y/o similares.

S5 Servicios Personales Especiales.

Se clasifican en esta tipología servicio tales como:

1. Hotelería, moteles, pensiones y similares.
2. Cines y teatros.
3. Agencias de carros.
4. Juegos de mesa, billares, bolos, electrónicos y similares.
5. Establecimientos de esparcimiento público, alimentos, bebidas y licores.

Se consideran de uso restringido y se clasifican en:

- A. Sin venta y sin consumo de licor:

Cafetería, salones de juegos de mesa y electrónicos, panaderías, venta de helados, restaurantes, pizzerías, repostería, venta de juegos.

En los restaurantes, pizzerías y similares, solo se permitirá consumo de licor como aperitivo.

B. Con venta y sin consumo de licor:

Graneros, supermercados, salsamentarias, estanquillos, cigarrerías y similares

C. Con venta y consumo de licor:

Grilles, discotecas, bares, fuentes de soda, tabernas, cantinas, cafés, billares, casas de lenocinio y similares.

No se permitirá a los establecimientos de los grupos anteriores sillas, mesas, avisos y similares en andenes, áreas verdes o en sitios que hagan parte del espacio público.

S6 Talleres de Servicio Liviano.

Integran esta tipología actividades como los servicios de reparación de maquinaria menor, lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, grabadoras y similares, equipos de medición, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, servicios menores de plomería e instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual y actividades similares.

S7 Talleres Industriales de Reparación y Mantenimiento.

Pertenecen a esta tipología actividades tales como: Reparación y construcción de piezas, aditamentos o partes para maquinaria; así como labores exclusivas de soldadura, niquelado, cromado, vulcanización, reparación y mantenimiento de plantas, transformadores, motores eléctricos, equipos de refrigeración, equipos de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades semejantes.

S8 Servicios Mayores de Reparación y Mantenimiento.

Comprende esta tipología actividades para reparación de vehículos automotores, maquinaria agrícola y de construcción; los talleres de mecánica para vehículos automotores, deben cumplir las siguientes especificaciones mínimas sobre área:

Vehículos menores de 3 toneladas: área 150 M2

Vehículos entre 3 y 6 toneladas: área 300 M2

Vehículos mayores de 6 toneladas: área 600 M2

Motocicletas: área 100 M2

Las actividades relacionadas con esta tipología podrán funcionar en áreas descubiertas siempre y cuando cumplan con los requisitos sobre ubicación y especificaciones mínimas debiendo los lotes ser tratados en piso duro y disponer de un muro de cierre con altura mínima de 2.50 metros, con tratamiento de fachadas, andenes y áreas verdes en buen estado. En ningún caso se permitirá la realización de la actividad, en áreas pertenecientes al espacio público.

S9 Servicios de Vehículo Liviano.

Se incluyen en esta tipología las siguientes:

- Estaciones de servicio clase A o B.
- Terminales de Taxis
- Servitecas
- Cambiaderos de aceite
- Lavado de vehículos
- Montallantas y afinación de motores
- Parqueaderos en altura y a nivel y/o similares cuyo peso no excede de 3 toneladas.

S10 Servicios al Vehículo Pesado.

Actividades iguales a la tipología S9, pero con vehículos mayores a 3 toneladas, tales como terminales para buses y busetas.

S11 Servicios Mortuorios.

Integran esta tipología:

1. Los servicios funerarios de velación.
2. Los relacionados con cementerios y hornos crematorios.

Requiere accesibilidad para minusválidos.

S12 Servicios de Recuperación y Selección de Materiales.

Se incluyen en esta tipología actividades orientadas a procesar materiales recuperados con el fin de incorporarlos a un proceso de producción posterior.

S13 Servicios de Salubridad.

Pertenecen a esta tipología:

- Las clínicas, hospitales y centros de salud.
- Consultorios médicos y odontológicos
- Laboratorios clínicos y clínicas veterinarias

8.2.4 Uso Social Comunitario (Sc).

SC1 Areas Verdes y Recreativas.

Se incluye en esta tipología áreas y/o edificaciones públicas y privadas como:

- Parques naturales, bosques y reservas forestales.
- Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua.
- Parques de diversiones e instalaciones deportivas.
- Clubes y Centros deportivos.
- Sitios de concentración y esparcimiento público.

Requiere accesibilidad para minusválidos.

SC2 Áreas Educativas.

Pertencen a esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas y privadas destinadas a la educación, tales como:

- Escuelas, colegios, institutos de enseñanza media y/o diversificada.
- Guarderías y Jardines Infantiles
- Universidades.
- Academias de enseñanza comercial, idiomas, música y automovilismo.
- Bibliotecas y museos.
- Salas de concierto y teatros para representaciones escénicas como café-conciertos y similares.
- Centros de exposición.
- Centros Culturales.
- Comedores infantiles.

Requiere de accesibilidad a minusválidos.

SC3 Áreas de Salud.

Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas y privadas de salud como:

1. Centros de salud, clínicas.
2. Hospitales, institutos de rehabilitación física.

SC4 Áreas de Asistencia y Protección Social.

- Cárceles
- Asilos de ancianos
- Manicomios
- Instituciones de protección al menor

Requieren de accesibilidad para los minusválidos.

SC5 Áreas Especiales.

Pertencen a esta tipología aquellas actividades distintas a las contenidas en las áreas anteriores, pero que son de carácter indispensable para los habitantes del Municipio de Armenia y son:

- Terminales de transporte de carga y de pasajeros.
- Áreas para la Administración pública.
- Centrales de abastos y alimentos.
- Cementerios y jardines-cementerios.
- Crematorios.
- Estaciones de policía y de bomberos.
- Estaciones y subestaciones eléctricas.
- Plantas de teléfonos y todas las áreas requeridas para la instalación de los servicios públicos.
- Rellenos sanitarios y planta de procesamiento de basuras.
- Coliseo de ferias.

Plantas de tratamiento de aguas y tanques de abastecimiento.
Coliseos cubiertos.
Estadio.

8.2.5 Uso Industrial (I).

I2 Industria Transformadora.

Se desarrollan actividades de conversión de materias primas, manual, mecánica o química en bienes de consumo.

Según su tamaño e impacto ambiental se clasifican así:

I2P Industria Pesada.

Se clasifica como industria pesada, toda actividad que tenga:

Áreas mayores a 1000 M².
Con un número mayor o igual a 100 empleados.
Que manipule materias primas combustibles, como los químicos, materiales biodegradables.
Consumo energético mayor a 20 Kw.
Producen humo y olores.
El medio de cargue o descargue es a través de tractomula, requiere de Áreas de cargue y descargue, con parqueadero público.

En ella se clasifican las siguientes:

Fabricación de productos lácteos.
Curtidores y talleres de acabados.
Fabricación de aceites, grasas vegetales y animales.
Industria de preparación y teñido de pieles.
Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas.
Fabricación de abonos y plaguicidas.
Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales.
Fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.
Industrias básicas de hierro y acero.
Industrias básicas de materiales no ferrosos.
Producción y distribución de gas.
Almacenamiento de combustible.
Servicios de saneamiento: incineradores de basura, plantas de compactación de basuras.
Fábricas de refinación de azúcar.
Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituales.
Industrias vinícolas.
Bebidas malteadas y malta.
Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.
Hilado, tejido y acabado de textiles.
Fabricación de tapices y alfombras, con proceso de tintorería.
Talleres de cepilladuría, aserraderos.
Fabricación de envases de toda índole.
Fabricación de pinturas, barnices y lacas.

Fabricación de jabones y cebos.
Mataderos
Fabricación de productos: Caucho, plástico, porcelana, losa, vidrio, minerales.
Industria de llantas.
Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y de ferretería.
Construcción de motores y turbinas.
Construcción de maquinaria y equipo para agricultura.
Premezclados.
Construcción de maquinaria y equipo para la industria.
Construcción de equipo ferroviario.
Fabricación de vehículos automotores y aeronaves.
Fabricación de motocicletas y bicicletas.
Otras actividades similares.

I2M Industria Mediana.

Se clasifica como industria mediana, toda actividad que tenga:

Áreas mayores a 300 e inferiores a 1000 m².
Con un número de empleados mayor a 20 e inferior a 100.
Que manipule materias primas combustibles, como los químicos, materiales biodegradables.
Consumo energético entre 10 y 20 Kw.
Producen humo y olores.
El medio de cargue o descargue es a través de camión o camioneta, requiere de bahías para cargue y descargue.

En ella se clasifican las siguientes:

Fabricación de molinería.
Fabricación de chocolatería y artículos de confitería.
Elaboración de productos alimenticios diversos.
Industria de tabaco.
Artículos confeccionados de materias textiles.
Fabricación de productos de cuero y similares
Fabricación de tejidos de punto.
Fabricación de tapices, alfombras y cordelería en procesos de tintorería.
Fabricación de prendas de vestir.
Fabricación de calzado.
Fabricación de envases de madera, caña y artículos de menudos de caña.
Fabricación de productos de madera y corcho.
Fabricación de muebles y accesorios.
Imprentas, editoriales e industrias conexas.
Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.
Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.
Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.
Construcción de equipos y aparatos de radio, televisión y telecomunicaciones.
Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico.
Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medición y control.
Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.
Fabricación de relojes, joyas y artículos conexos.
Fabricación de instrumentos musicales.

Fabricación de artículos deportivos.
Industrias manufactureras no clasificadas en las anteriores.

I2L Industria Liviana.

Se clasifica como industria liviana, aquella que cumple las siguientes características:

Ocupa áreas menores a 300 M2.
Con un número de empleados menor a 20.
No manipula materias primas combustibles como los químicos, ni materiales biodegradables
Consumo energético menor a 10 Kw.
No producen humo y olores.
El medio de cargue o descargue es a través de camioneta, no requiere de bahías para cargue y descargue.

En esta tipología se clasifican:

Envasado y conservación de frutas y legumbres.
Fabricación de productos de panadería.
Productos alimenticios diversos.
Actividad de floricultura y explotación de flora.
Artículos confeccionados de materias textiles.
Microempresas de productos de cuero, prendas de vestir, tapices, alfombras, cordelería, calzado.
Litografías.
Talleres de ebanistería, carpintería y cerrajería.
Fabricación de velas y veladoras.
Reparación de transformadores y similares

En todas las tipologías se deberán adecuar los establecimientos para facilitar la accesibilidad a los limitados físicos.

8.2.6 Uso Protección Ambiental (Pa).

Son todas aquellas áreas o fajas de terreno que por su alto riesgo geológico, por ser áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de conservación del medio natural o áreas inundables, serán áreas no edificables y su única posible utilización será recreacional, así:

UPA1 Parques naturales.
UPA2 Jardines y viveros.
UPA3 Bosques y praderas.
UPA4 Parques ornamentales.

8.3 DETERMINACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LOS EJES ESTRUCTURANTES Y AREA URBANA.

Estos usos del suelo los encontramos detalladamente en los cuadros anexos 2A y la asignación de los mismos para cada Area de Actividad se define bajo las siguientes categorías que corresponden al cuadro anexo de acuerdo a las siguientes convenciones.

Uso Principal

- P Actividad principal
 P1 Actividad principal con excepciones

Uso Complementario o Compatible

- C Actividad Compatible o Complementaria
 C* Compatible con requerimientos mínimos

Uso Restringido con Licencia Especial

- R Uso restringido
 R1 Uso restringido. No se permite en determinados lugares
 Ra Uso restringido, No se permite en determinados lugares

Otros

- No aplica
 / Reglamentación específica o Localización

9. OFERTA Y DEMANDA DEL SUELO URBANO.

Simulación de demanda de áreas para albergar la nueva población para Bugalagrande a 3, 6 y 9 años.

De las áreas urbanizables dentro del perímetro urbano se necesitan:

En el casco urbano 18.00 Ha.

PERÍODOS AÑOS	AÑO	POBLACIÓN MUNICIPAL	POBLACIÓN URBANA	POBLACIÓN RURAL	DENSIDAD URBANA *	DEMANDA Has.
	1998	24.818	11.749	13.069	130 Hab/Ha.	
3	2000	24.976	11.964	13.012	136 Hab/Ha.	2.0 Has.
6	2003	25.117	12.243	12.874	136 Hab/Ha.	2.2 Has.
9	2006	25.146	12.983	12.748	136 Hab/Ha.	5.7 Has.

Para vivienda se requieren en 9 años 9.90 Has..

Para otras actividades o usos del suelo para la ciudad 13.80 Has. discriminadas así:

20% ZONAS VERDES 3.60 Has.
25% VIAS 4.50 Has.
OTROS USOS TOTAL 8.10 Has.

De las áreas urbanizables dentro del perímetro urbano existen:

En el casco urbano 23 Ha.

TOTAL PARA FUTUROS DESARROLLOS 23. HAS QUE REQUIERE LA POBLACION FUTURA AL AÑO 2.006.

No contempla dicha simulación ninguno de los tratamientos reguladores del territorio, ni una política de

desconcentración de la población a otros centros poblados rurales y se considera sostener el déficit de demanda efectiva de viviendas en 23 HAS. durante los próximos trienios.

Conclusiones:

- *. En la actualidad en el perímetro urbano hay 23 Has. como áreas posibles urbanizables y si tomamos una densidad media de 130 habitantes/Hectárea comparando que se requieren para albergar la población futura al año 2006, incluidas las áreas para desarrollar el resto de actividades o usos del suelo de la ciudad, concluimos que no presentaría saturación del perímetro urbano actual.
- *. Al asumir una estrategia en la ocupación del suelo en cuanto a densificar las áreas requeridas serían menos a la situación planteada, alejándose más la posible saturación del perímetro urbano actual y permitiendo vencer el déficit de demanda efectiva de viviendas en 9.9 Has.

*. Políticas de crecimiento

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.

Es en consecuencia necesario su contención en base a criterios definidos que responden a las necesidades reales de la ciudad y que tengan en cuenta la proyección de crecimiento de la población (vegetativo y migratorio) y los requerimientos especiales que van a ser generados.

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.

Se recomienda observar y analizar en el documento urbano, donde se hace la simulación de áreas para albergar la nueva población para Bugalagrande a 3,6 y 9 años (crecimiento vegetativo), requeridas para atender demanda efectiva actual de vivienda de interés social.

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:

*. Oferta de suelos.

Incremento en el precio del suelo e imposibilidad de accesos a él para actividades como la vivienda de interés social.

Para ello la perspectiva de análisis y la nueva visión de la función pública del urbanismo en el caso de Bugalagrande, con la aplicabilidad del Art. 3 de la ley 388/97, se vuelve prioritario dentro del marco de gestión del plan para abordar dichos temas; puntualizando que la actuación urbanística o urbanismo operacional se debe caracterizar por la voluntad de asociar al desarrollo urbano tres categorías de actores:

Las entidades públicas,
El sector privado y
La comunidad,

Como fundamento de la actuación urbanística la capacidad de movilización de los actores hacia los terrenos indispensables para llevar a cabo las transformaciones de uso del suelo programadas, implica una intervención del gobierno municipal por primera vez sobre los mercados de finca raíz, apoyada con los nuevos instrumentos jurídicos, financieros, de planificación y de gestión establecidos por la ley, con la determinación de la ocupación del suelo y el uso futuro de los terrenos, definiendo también las condiciones bajo las cuales se puede alinear la tenencia legal de la finca raíz, originando un control de la propiedad compartido y una verdadera democratización de la oferta y adquisición de la tierra en todos los sectores de la ciudad.

Todo esto implica una visión estratégica y prospectiva del uso del suelo y de su consumo (mercado inmobiliario de la ciudad) que requiere de conocer su dinámica, de la afectación patrimonial y de sus implicaciones económicas, pero también de conjugar los principios fundamentales del ordenamiento del territorio como es la función social y ecológica del suelo, el interés colectivo que prime sobre el interés particular y el respeto equitativo de cargas y beneficios.

Y con estos enunciados es posible romper los esquemas tradicionales dados en nuestra ciudad, como es la especulación de la renta del suelo que origina precisamente el incremento en el precio del suelo e imposibilita el acceso a él para actividades como la vivienda de interés social.

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.

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.

Asumir los criterios de intervención adoptados por el Plan de Acción Interinstitucional para el programa de mejoramiento integral, como son: el impacto urbanístico, la ubicación, características de los asentamientos, organización social, vulnerabilidad física-social, propiedad de la tierra, nivel de intervención estatal con programas e inversiones, cobertura de servicios públicos y sociales.

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.

Su eficiencia solo se podrá verificar en el resultado que arrojen los proyectos habitacionales a mediano plazo, y por el compromiso asumido por el gobierno municipal y la comunidad.

Ofrecer para los Bugalagrandeños, la perspectiva de ocupar un puesto en la sociedad y en el territorio que

facilite el asesoramiento necesario para su orientación personal y vocacional (artes y oficios), como estrategia espacial de formación que tiene presente la demanda social y empresarial en la creación de puestos de trabajo y articular la vivienda como factor productivo que permita la incorporación de espacios arquitectónicos de producción y de intercambio productivo complementario e independiente a ella, labor a emprender con el sector privado en forma concertada.

10.3 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.

Con el propósito de facilitar el acceso del mayor número de los hogares de menores recursos a la propiedad de vivienda, se adoptan las siguientes estrategias de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral en el Municipio de Bugalagrande, en cumplimiento de la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes o reglamentarias de los objetivos de este Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Desarrollar programas y proyectos de vivienda de interés social nueva que permita atender en forma integral los hogares de menores ingresos.
2. Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral de vivienda con el fin de contribuir a incrementar los niveles de convivencia, a recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular para mejorar la calidad de vida de la población localizadas en los barrios de desarrollo inadecuado o incompleto
3. Implementar un plan que defina, determine, cuantifique y cualifique las prioridades en materia de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral de los núcleos habitacionales localizados en el suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.
4. 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.
5. Diseñar e implementar un sistema de información, evaluación y seguimiento que permita establecer las características del déficit habitacional de vivienda de interés social y de mejoramiento integral las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, con base en los parámetros técnicos, legales y sociales establecidos.
6. Crear en el Municipio de Bugalagrande el Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social el cual estará integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza como mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución,

seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por entes que los integran con el fin de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos.

7. El rol, sus objetivos y alcances del sistema municipal de Vivienda de Interés Social estarán enmarcados en la formulación de una política municipal de vivienda con visión urbano-regional que atienda la demanda de V.I.S. y adelante programas coordinados y concertados con el sector financiero, dirigido a una gestión diversificada del suelo urbano que permita la apertura de tierra y democratice la masa de oferta de vivienda previa identificación y actualización de las áreas y de los terrenos con potencial aptitud a urbanizarse, también adelantar las acciones necesarias que permitan garantizar con base en estudios previos, el acompañamiento público en los procesos de autoconstrucción de Vivienda de Interés Social y de mejoramiento integral con la finalidad de construir ciudad y ciudadanía desde la base comunitaria.
8. Desarrollar directamente o en asocio con entidades públicas o privadas, ONG'S autorizadas programas de construcción de vivienda de interés social nueva en terrenos localizados en el suelo urbano necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social.
9. Promover la participación comunitaria para el desarrollo de programas de mejoramiento integral de vivienda adoptando un esquema enfatizado en la gestión local, comunitaria y de las organizaciones no gubernamentales.
10. Definir y establecer la reserva de tierras urbanizadas y urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presenten graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.

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.

Los programas de V.I.S. nueva que se desarrollen en las áreas que conforman el suelo urbano del municipio de Bugalagrande, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para albergar un hogar, vivienda mínima y vivienda completa.

- *. Asumir como demanda efectiva de V.I.S. la determinada por el estudio de oferta y demanda de V.I.S. Bugalagrande 1998 el cual es de 248 viviendas de interés social .
- *. Con relación a la localización de V.I.S. en las estrategias de corto y mediano plazo se recomienda no focalizar su ubicación y posibilitar la nivelación a otros estratos socioeconómicos, democratizar la oferta de la vivienda y que permita la apertura de tierra a la dinámica del mercado inmobiliario en todos los sectores de la ciudad, logrando el equilibrio de desarrollo espacial y mermando la segmentación y fragmentación social norte-sur.

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
TOTAL	121,267.10

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.

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en áreas de terrenos de suelo urbano o de expansión urbana, para desarrollar programas de vivienda de interés social, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el Esquema de Ordenamiento.

Para los efectos de la expropiación por motivos de equidad, de que trata el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente, iniciándose el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y sus siguientes de la Ley 388 de 1997 y se entenderá en consecuencia que no habrá lugar a indemnización alguna.

Las zonas o áreas destinadas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Como áreas o zonas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en el suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Las normas de urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acorde con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

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.

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.

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 Cañaveral.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.	
INTRODUCCION	1	
1. POLITICAS A MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACION DEL SUELO	2	
1.1 Políticas Generales	2	
1.2 Políticas para el uso urbano	2	
1.3 Políticas para el suelo de desarrollo urbano y expansión urbana	7	
1.4 Políticas para el suelo de protección urbano	8	
2. ZONIFICACION AMBIENTAL EN EL SUELO URBANO DE ARMENIA	12	
2.1 Zonas de fragilidad ecológica	12	12
2.1.1 Zona de fragilidad ecológica Mesopotamia	12	
2.1.2 Zona de fragilidad ecológica Mesones	13	
2.1.3 Zona de fragilidad ecológica Coomeva	13	
2.1.4 Zona de fragilidad ecológica Universidad del Quindío	14	
2.1.5 Zona de fragilidad ecológica Colegio Nacional	14	
2.1.6 Zona de fragilidad ecológica Escuela Ciudad Milagro	15	
2.1.7 Zona de fragilidad ecológica Yulima	15	
2.1.8 Zonas de fragilidad ecológica no caracterizadas	15	
2.2 Zonas de protección de recursos naturales	17	
2.3 Zonas de recuperación ambiental	17	
2.3.1 Zonas prioritarias para la recuperación ambiental	17	
2.3.2 Zonas potenciales para la recuperación ambiental	18	
2.4 Zonas de riesgo natural en el suelo urbano de Armenia	18	
2.4.1 Zonas de riesgo natural alto	19	
2.4.2 Zonas de riesgo natural medio	20	
2.4.3 Criterios para evitar la ocurrencia de deslizamientos e inundaciones en la Ciudad de Armenia	21	
Criterios para disminuir el grado de severidad de los daños		

	Y pérdidas si se presenta un sismo, movimiento en masa y/o Inundación	21	
2.5	Zonas de restricciones para la infraestructura	22	
3.	ESTRUCTURA ESPACIAL DEL TERRITORIO	24	
3.1	Áreas de Cesión	24	
3.1.1	Normatividad	25	
3.2	Predeterminación de Alturas	25	
3.2.1	Eje Estructurantes	25	
3.2.2	Áreas Morfológicas Homogéneas	26	
	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	27	
4.1	Sistema de comunicación urbano, vías, tránsito y transporte		27
4.1.1	Obras propuestas en el Plan Vial y de Transporte de 1995	30	
4.1.2	Obras propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial	30	
4.1.3	Sistema de Tránsito y Transporte	35	
4.2	Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios		40
4.2.1	Acueducto	40	
4.2.1.1	Fuente de abastecimiento	40	
4.2.1.2	Conducción de agua cruda.(Bocatoma-Planta de Tratamiento)	41	
4.2.1.3	Planta de Tratamiento	41	
4.2.1.4	Sistema de distribución	41	
4.2.1.5	Desarrollo Institucional	42	
4.2.2	Alcantarillado Domiciliario	42	
4.2.2.1	Alcantarillado Urbano		42
4.2.2.2	Quebrada Armenia	43	
4.2.3	Electrificación	43	
4.2.4	Alumbrado público	47	
4.2.5	Recolección y descontaminación de aguas residuales	47	
4.2.6	Telefonía	49	
4.2.7	Aseo	50	
4.2.8	Gas combustible natural	50	
4.3	Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos	52	
4.3.1	Introducción	52	
4.3.2	Objetivos	53	
4.3.3	Sistema de equipamientos colectivos ambientales	53	
4.3.4	Sistema vial	55	
4.3.5	Sistema de parqueos	58	
4.3.6	Sistema de equipamientos	58	
4.3.6.1	Equipamiento en salud	58	
4.3.6.2	Equipamiento Educativo	59	
4.3.6.3	Equipamiento Recreativo	60	
4.3.6.4	Equipamiento en transporte	60	

4.3.6.5 Equipamiento de abastecimiento	62	
4.3.6.6 Equipamiento en asistencia social	63	
4.3.7 Sistema espacio público	65	
4.3.7.1 Subsistema de plazas y plazoleta	65	
4.3.7.2 Subsistema de parques	65	
4.3.7.3 El conflicto de la informalidad y la ocupación del espacio público	67	
4.3.7.4 Las puertas de la Ciudad	67	
4.3.8 Sistema de patrimonio urbano, histórico y cultural	68	
4.3.8.1 Inventario preliminar	68	
4.3.8.2 Estrategia	69	
4.3.9 Macroproyectos urbanos	70	
El espacio público y el equipamiento como oferta para servicios		
Turísticos	71	
5. TRATAMIENTOS	72	
5.1 Definiciones	72	
5.2 Sobres de aplicación	74	
5.2.1 En sectores desarrollados	74	
5.2.2 En sectores sin desarrollar	74	
5.2.3 En sectores incompletos o inadecuados	74	
5.3 Procesos	74	
5.3.1 Procesos prioritarios	74	
5.3.2 Procesos diferidos	74	
5.3.3 Procesos concertados	74	
5.4 Determinación de tratamientos	75	
5.4.1 Tratamiento de conservación histórica -urbanística - arquitectónica		75
5.4.2 Tratamiento de conservación ambiental	75	
5.4.3 Tratamientos de renovación urbana (Redesarrollo)	76	
5.4.4 Tratamiento de consolidación		77
5.4.5 Tratamiento de rehabilitación (Proceso de mejoramiento)	77	
5.4.6 Tratamiento de desarrollo completo	77	
5.4.7 Tratamiento de desarrollo progresivo	77	
5.4.8 Tratamiento de mejoramiento integral	78	
5.5 Actuaciones urbanísticas	78	
6. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS	79	
6.1 Areas de conservación de protección	79	
6.2 Areas de renovación urbana (redesarrollo)	79	
6.3 Area de consolidación		79
6.4 Area de mejoramiento integral	79	
7. USOS DEL SUELO	80	
7.1 Aptitud del suelo	80	
7.2 Categorización usos del suelo	80	
7.2.1 Uso residencial (vivienda)	81	

7.2.2	Uso comercial (C:Comercio)	81
7.2.3	Usos de servicios (S)	85
7.2.4	Uso social comunitario (Sc)	88
7.2.5	Uso industrial (I)	89
7.2.6	Uso protección ambiental (Pa)	91
7.3	Determinación de los usos del suelo en los ejes estructurantes y área Urbana	91
7.3.1	Eje estructurante Interregional	91
7.3.2	Eje estructurante interurbano e estructurante urbano	91
7.4	Determinación de los usos del suelo en el suelo suburbano Por Tipología de actividades	93
8.	OFERTA Y DEMANDA DEL SUELO URBANO	95
9.	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	99
9.1	Definición	99
9.2	Políticas y estrategias de corto y mediano plazo	99
9.3	Estrategias	101
	Directrices para la localización en el suelo urbano de terrenos Necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social	102
9.5	Areas vacantes dentro del perímetro urbano	103
9.6	Parámetros para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de vivienda de interés social	105
9.7	Parámetros para la reubicación de viviendas	106
9.8	De los instrumentos de gestión	106
9.9	Políticas mejoramiento integral de asentamientos incompletos e inadecuados	106
9.9.1	Objetivos específicos	106
9.9.2	Líneas estratégicas	107
9.9.3	Actuaciones urbanísticas	107
9.9.4	Instrumentos de gestión	107
9.9.5	Instrumentos de financiación	107
9.9.6	Prioridades para la reubicación	110