

### 3.7 EVALUACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

Uno de los fundamentos de un esquema de ordenamiento territorial es el de sintetizar la realidad de un espacio geográfico, para ello cuenta con una herramienta fundamental que es la evaluación del territorio.

La cual consiste en relacionar todos los subsistemas y de esta manera establecer cual es la aptitud mas adecuada para cada unidad de paisaje, en la cual se tienen en cuenta aspectos biofísicos, culturales socioeconómicos. El análisis indica la forma mas apropiada o apta para el uso de cada unidad de paisaje.

**Tabla 56. Aptitud General de las Unidades de Paisaje**

Apta (A1)	Se garantiza el optimo tipo de utilización del territorio, para lograr tanto un desarrollo sostenido como una constante renovación de los recursos existentes.
Moderadamente Apta (A2)	Su utilización es aceptable y permite un desarrollo admisible. Tiene una perdida de recursos moderada tiene la capacidad de mejorar.
Regularmente Apta (A3)	Tiene una utilización del territorio mediocre. Tiene un desarrollo mínimo, presenta perdida y degradación de los recursos, es poco viable la utilización.
No apta (A4)	Esta utilización no permite desarrollo alguno, se produciría a una perdida o degradación de los recursos y en algunos casos se pondría en riesgo tanto recursos humanos como económicos.

Fuente: Los Autores

El análisis conjunto del administrativo, físico – biótico, social y económico y funcional sirve de fundamento para realizar la reglamentación del uso del suelo se

tiene en cuenta las definiciones mas utilizadas en la metodologías en las cuales se dividen en cuatro clases.(ver acuerdo de ordenamiento)

Para efectos de aptitud general del suelo se zonifica el territorio del municipio de la siguiente manera:

### **3.7.1 Suelos con soporte de actividades agropecuarias (A)**

En estas se encuentra las de uso agropecuario tradicional: son aquellas con suelos poco profundos, con relieve ondulado a escarpado con moderada a baja capacidad agrológica, susceptibles a la erosión. Generalmente se ubican en zonas montañosas.

Semi intensiva o semi mecanizados estos son suelos con medianamente capacidad agrológica caracterizados por un relieve plano a moderadamente ondulado, con profundidad efectiva superficial a profunda, sensibilidad a la erosión puede permitir una mecanización controlada.

### **3.7.2 Suelos de pastoreo extensivo (P.E)**

Son aquellos suelos con profundidad efectiva superficial con capacidad agrológica baja a muy baja con pendientes onduladas, en el caso de Vianí por el riesgo de deslizamiento este uso tiene que estar alternado barreras naturales de bosque nativo.

### **3.7.3 Suelos con vocación forestal. (F)**

Suelos con vocación forestal productora. Son aquellos suelos en la cual el aprovechamiento forestal es directo e indirecto, directo cuando este implica desaparición del bosque y luego recuperación y indirecto cuando su aprovechamiento no implique la desaparición del mismo.

Suelos periféricos de causas de agua. Son aquellas zonas las cuales protegen los cuerpos de agua.

#### **3.7.4 Suelos de rehabilitación (R)**

Son aquellos suelos que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación antitécnica y se han sometido además se ubican en áreas de interés ecológico y ambiental.

Suelos de restauración ecológica: son suelos que han sufrido procesos de deterioro ya sea natural o antrópico diferenciado de la explotación minera y que ameritan recuperación para anexarlos a los suelos de protección natural o de protección.

#### **3.7.5 Suelos de aprovechamiento turístico: (T)**

Turismo ecológico son aquellos suelos que por su belleza paisajista sean atractivos para ser visitados. Estos suelos son susceptibles al deterioro por esto el turismo debe obedecer a un comportamiento ecológico y de preservación.

Suelos con recreación masiva. Son aquellos suelos que tengan cubrimiento de servicios públicos y vías de acceso y en los cuales el impacto al medio ambiente sea mínimo

#### **3.7.6 Suelos susceptibles a ser urbanizados**

Son suelos que tengan capacidad de cubrimiento de servicios públicos con una topografía aceptable y vías de acceso. Los cuales no deterioren el medio ambiente.

No deben presentar riesgo tanto para el patrimonio humano como para el patrimonio económico (Ver mapa 14)

**Tabla 57. Matriz de Evaluación Integral del Territorio**

LEYENDA	A	P: E	F	R	T	A.U
Laderas arcillosas con bosques y pastos	A1	A2	A3	A4	A4	A1
Semi planicie de erosión ligera variedad de cultivos	A3	A4	A2	A2	A4	A2
Ladera de colina arcillosa café	A3	A4	A3	A3	A4	A2
Ladera de erosión moderada vocación forestal	A1	A2	A4	A4	A4	A1
Ladera de colina arenisca, café	A2	A2	A2	A2	A4	A3
Ladera de colina con arcilla, café	A4	A2	A2	A2	A4	A2
Ladera de colina arcillosa, pastos manejados	A1	A3	A4	A4	A4	A1
Ladera de colina con vocación forestal y cultivos	A1	A2	A4	A4	A4	A1
Ladera de colina arcillosa con vocación forestal	A2	A2	A4	A4	A4	A1
Ladera de colina con erosión moderada.	A1	A1	A3	A4	A4	A1
Ladera de colina limosa con rastrojo	A1	A2	A3	A4	A4	A1
Ladera de colina arcillosa	A1	A2	A4	A3	A4	A1
Ladera Con erosión moderada con producción	A4	A3	A2	A2	A4	A2
Suelos de protección	A1	A2	A3	A4	A4	A2
Ladera de colina con erosión ligera.	A1	A2	A4	A4	A4	A2
Ladera de colina limosa y rastrojo	A1	A1	A3	A4	A4	A2
Ladera de colina con erosión moderada	A2	A2	A3	A4	A4	A2
Ladera de colina	A1	A2	A3	A4	A4	A1
Ladera de colina, con pastos manejados con vocación forestal	A1	A2	A3	A4	A4	A2
Lado de colina con vocación forestal	A1	A2	A3	A4	A4	A2
Ladera de colina con erosión moderada con vocación	A1	A2	A4	A4	A4	A1
Ladera de colina con erosión moderada cultivos de café	A2	A2	A3	A4	A4	A2
Terraza aluvial arenisca árboles	A2	A2	A3	A4	A4	A1
Ladera de colina	A1	A2	A2	A4	A3	A1
Terraza de colina limosa	A3	A4	A2	A2	A4	A2
Semi planicie protector producción intensiva con bosque	A4	A3	A2	A2	A4	A3
Semi planicie	A4	A2	A2	A1	A4	A3
Ladera de colina arcillosa	A4	A3	A2	A2	A4	A3
Semi planicie con vocación protectora	A4	A3	A2	A1	A4	A3
Ladera de colina limosa con pastos manejados	A2	A3	A4	A4	A4	A1
Ladera de colina limosa con pastos manejados	A1	A1	A2	A4	A4	A1
Planicie periférica con nacaderos	A1	A1	A3	A4	A4	A1
Ladera de colina arcillosa con pastos manejados	A2	A4	A3	A3	A4	A1
Ladera de colina limosa con vocación protectora	A4	A2	A2	A2	A4	A2
Ladera de colina erosión moderada	A2	A3	A3	A4	A4	A1
Ladera de colina arcillosa productora de café	A4	A2	A2	A1	A4	A3
Ladera con vocación protectora	A1	A1	A2	A4	A4	A2

Ladera con erosión moderada productora	A1	A1	A3	A4	A4	A2
--	----	----	----	----	----	----

Fuente Los Autores.

## 4. SECTOR URBANO

### 4.1 PERIMETRO URBANO

Para la determinación del perímetro urbano se tiene en cuenta principalmente el perímetro sanitario, las barreras de crecimiento, el uso del suelo, el crecimiento poblacional entre otras.

Debido a la inexistencia de algún acuerdo que lo delimite, el objeto del Esquema de Ordenamiento Territorial lo delimita de acuerdo con los anteriores parámetros (**Ver mapa 15**). Para efectos de la elaboración de cualquier obra, se contempla que este perímetro debe estar definido y aprobado por el Concejo Municipal y con el visto bueno de la CAR a lo sumo máximo tres meses después de la aprobación de este Plan.

#### 4.1.1 Perímetro Sanitario

Se define principalmente por el alcance y organización de los servicios de acueducto y alcantarillado, de los cuales se determinará su capacidad actual de servicios y su área de ampliación.

El sector urbano del municipio no tiene la capacidad suficiente para abastecer la demanda de agua, en la actualidad el municipio adelanta estudios para surtir de manera total este servicio público, abasteciéndose de la vereda El Rosario, incluyendo dentro de estos dos proyectos de vivienda que se encuentran en desarrollo.

A nivel de alcantarillado el sector carece de documentación que permita dimensionar de manera real la distribución de las redes, sin embargo este servicio es prestado de manera incompleta dentro del sector urbano viéndose afectada de manera directa la zona periférica del sector donde el manejo de las aguas negras produce altos focos de infección.

#### **4.1.2 Barreras de Crecimiento**

Se consideran como tales todas las áreas no aptas para ser urbanizadas a saber: zonas pantanosas, inundables, de altas pendientes, erosionadas, con instalaciones de industrias nocivas, explosivas, o de destinación exclusiva.

Por las condiciones topográficas de la periferia urbana la tendencia de crecimiento del municipio se inclina hacia la zona noreste hacia la quebrada Balunda.

Cabe notar que uno de los proyectos de vivienda se desarrolla en la salida hacia la Sierra presentando dificultades por la topografía característica y la tendencia a presentar suelos erosionados con posibilidad de deslizamiento y movimientos en masa, por tal razón la CAR considera que la construcción del proyecto de vivienda en ese sector no debe hacerse por las consecuencias que puede presentar y asimismo esta zona mas bien debe ser de protección y no de expansión urbana.

#### **4.1.3 Suelos**

Los suelos aptos para la agricultura, (según la clasificación del IGAC I, II ó III) son un delimitante para la definición del perímetro urbano ya que a menos que sea imperioso por carencia de espacio, el perímetro no debe extenderse sobre estos, así como las áreas necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de erosión, zonas de riesgo y zonas de reserva forestal.

Dentro de la zona periférica al sector urbano los suelos que delimitan las quebradas Balunda y Candelaria se incluyen dentro de un tratamiento especial **(Ver mapa 16)**

#### **4.1.4 Crecimiento Poblacional**

Con el resultado de estadísticas poblacionales confiables, mediante las proyecciones de población se puede obtener el incremento de esta determinando el periodo y con base a ello calcular el área que sea necesario incorporar al perímetro urbano para satisfacer las necesidades futuras.

Cabe notar que la tendencia del crecimiento poblacional en Vianí es negativa, pues esta por debajo del promedio del departamento.

#### **4.1.5 Área Suburbana**

Las áreas suburbanas se definen integrando las áreas con altos grados de urbanización histórica a pesar de encontrarse en suelo rural, su coincidencia con desarrollos viales, y la franja adyacente al suelo urbano y de expansión urbana.

En el municipio es la franja de terreno definida de acuerdo al mapa 16. Usos del Suelo Urbano, y corresponde a la zona Noreste del perímetro Urbano, entre las quebradas Balunda y Candelaria, donde se encuentra localizado el lote susceptible a ser urbanizado por vivienda de interés social.

#### **4.1.6 Zona de Desarrollo Urbano**

Constituyen el suelo de Desarrollo Urbano, las áreas del territorio municipal destinadas desarrollo de usos urbanos que puedan contar con infraestructura vial y

redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Como se indico anteriormente, el sector Cajitas ubicado en la zona oeste paralelo a la vía que conduce de Vianí a San Juan de Rioseco por ningún motivo puede ser de desarrollo pues presenta alto riesgo de deslizamiento por la inestabilidad del terreno, esta zona se contempla como de protección.

#### **4.1.7 Infraestructura de Servicios**

Mediante el decreto legislativo 753 de 1956, se define como servicio público toda actividad que tienda a satisfacer las necesidades de interés general, en forma regular y continua de acuerdo con un régimen jurídico especial, bien sea que se realice por el estado directamente o por el estado. La localización y distribución de estos equipamientos e infraestructura puede verse en el mapa 17.

##### **4.1.7.1 Acueducto**

El acueducto que surte el sector urbano está ubicado en la parte alta al norte de este a unos 600 metros del nacedero natural “La Peña” que está ubicado en la parte alta del Cerro La Vieja, este lote actualmente se negocio con la Misión Panamericana para su adquisición a nombre del Municipio.

Este acueducto es llevado a las viviendas por gravedad. En la actualidad posee un flujo de 4 m<sup>3</sup>/ min. , durante las horas de funcionamiento ( 5 a.m. a 9 a.m., aunque se estudia ampliar el horario ).

El servicio lo presta el municipio en promedio cobra \$3200 por el consumo de 30 a 40 m<sup>3</sup> de agua del sector residencial, bajo la figura de tarifas diferenciales en cuanto al destino del servicio, y por la cantidad de agua consumida. Existen para



el cobro 2 estratos pero su costo es similar. La cantidad de litros de agua suministrada por el acueducto ya no es suficiente y el servicio no se presta en las veredas.

Ante esta situación se propone como primera medida recuperar el nacedero La Peña lo cual aumentaría la capacidad del suministro, y en segundo lugar crear un acueducto alternativo el cual será alimentado por las aguas provenientes del río Contador. (**Ver Formulación. Acueducto Urbano**)

**Tabla 58. Cobertura del servicio de Acueducto**

Áreas	Total	Acueducto	Pozo, Aljibe	Río, Quebrada	Agua lluvia	Agua Embotellada
Vianí	1048	408	22	246	70	70
Cabecera	271	269		1	1	1
Resto	777	139	322	245	89	69

Fuente: Los Autores.

#### 4.1.7.1.1 Cobertura

La prestación del servicio de acueducto lo hace directamente el municipio, en lo que se refiere al sector urbano con una cobertura que se aproxima al 100%. Sin embargo el suministro de agua a las viviendas no es de forma permanente, pues solo se presta entre las 5 y las 9 de la mañana.

La cuenca de donde es tomado el acueducto ha sido parcialmente deforestada, por cuanto los terrenos pertenecen a particulares; lo que dificulta el adecuado manejo del sector.

La red de acueducto del sector urbano fue instalada hace aproximadamente seis años en PVC de diferentes diámetros (2' 2y ½" y 3") esta red cubre la totalidad del sector urbano.

El cobro de las tarifas esta a cargo de la Oficina de Servicios Generales de la Alcaldía, lectura de medidores, elaboración de recibos y distribución de los mismos, el pago se realiza en la oficina de la Tesorería Municipal. La estructura tarifaria actual es la siguiente: Consumo entre 1 y 20 metros cúbicos \$1540; consumo entre 20 y 30 metros cúbicos: \$2210; consumo 30 a 40 metros cúbicos \$3200.

#### **4.1.7.1.2 Calidad**

El principal problema referente al acueducto, es la falta de una planta de tratamiento y purificación, lo cual hace que las condiciones de salubridad e higiene sean críticas en cuanto al consumo del preciado líquido. El agua se distribuye al municipio tal cual como viene del nacedero y por lo tanto no cumple con las normas del decreto 2105/83. Lo cual implica una mala calidad del servicio.

También se ha detectado un alto contenido de hierro, el abandono y desaseo de las zonas del nacedero; las esclusas y caídas, están al mismo nivel del terreno, presentándose desechos de basuras que contaminan las aguas. Cosa grave si se tiene en cuenta el poco soporte médico con que se cuenta en realidad.

Tanto del nacedero, como de las diferentes esclusas sale tubería en PVC de 2 a 3.5 pulgadas que llevan el líquido a los tanques de almacenamiento, los que presentan gran deterioro y desprovistos de algún tipo de seguridad o vigilancia. A partir de allí se distribuyen las redes domiciliarias a la cabecera municipal en tubería de 0.5 pulgadas. La prestación del servicio es baja, debido a la disminución del volumen de agua de los cerros y por el tamaño de los tanques de almacenamiento. No existen zonas de restricción para la conexión, dentro del perímetro urbano.

#### **4.1.7.2 Alcantarillado**

El alcantarillado es de tipo combinado (aguas servidas y aguas lluvias por la misma tubería), cubre el 90% del sector urbano actual, excepto el sector de la piscina y del polideportivo que está construido en tubería de gres y se encuentra en un estado aceptable de funcionamiento.

El alcantarillado no corresponde a un diseño específico, ya que es vertido directamente a la quebrada Balunda que pasa cerca al pueblo en siete sitios diferentes, varios de los cuales pasan por zonas residenciales afectándolos por contaminación.. Solo diez familias tienen acceso a pozo séptico.(Ver Mapa 18).

Las medidas de mitigación y recuperación se encuentran planteadas dentro de la formulación en los proyectos de recuperación y descontaminación de la quebrada Balunda y planta de tratamiento de aguas residuales o lagunas de oxidación.

Específicamente los puntos de vertimiento de las aguas residuales son:

1. Coordenadas X =946066.1203 m, Y =1030716.3809 m
2. Coordenadas X =946270.6689 m, Y =1030891.0519 m
3. Coordenadas X =946503.1106 m, Y =1030995.1112 m
4. Coordenadas X =946631.4183 m, Y =1031264.5505 m
5. Coordenadas X =946765.3047 m, Y =1031153.0584 m
6. Coordenadas X =946731.8331 m, Y =1030959.8054 m
7. Coordenadas X =946272.5285 m, Y =1030669.9259 m

En el momento existe la necesidad de ampliar el alcantarillado existente para poder cubrir las urbanizaciones proyectadas y la zona de expansión urbana delimitada en este proyecto.

#### **4.1.7.2.1 Cobertura**

La cobertura se aproxima e el 90%. Sin incluir la zona de la piscina y el polideportivo.

#### **4.1.7.2.2 Calidad**

Las redes de alcantarillado están construidas en tubería de gres y se encuentra en un estado de funcionamiento aceptable. Sin embargo la red de alcantarillado no tiene continuidad al salir de la periferia urbana ya que la tubería busca la quebrada Balunda para desechar las aguas servidas sin ningún tipo de control, generando esta situación focos de contaminación que afectan en mayor proporción a la población infantil.

#### **4.1.7.2.3 Tratamiento de Aguas Residuales**

El municipio no presenta tratamiento de aguas negras estos se vierten en siete puntos diferentes del municipio, la administración municipal tiene un proyecto de creación de piscinas de oxidación, las cuales son fundamentales para la conservación de los cuerpos de agua. A pesar de que el sector urbano es el principal contaminante, los estudios realizados a la quebrada Balunda y Río contador estas pueden ser recuperados pues el grado de contaminación no es muy alto.

De acuerdo a un estudio realizado suministrado por la administración municipal, algunas características de este son:

**Sitio de muestreo:** Quebrada Balunda:

**Tipo de Análisis:** Físico químico

**Fecha toma:** 29 de Octubre de 1997

BARIO POR A. A (Oxido Nitroso )	mg/ L Ba	1,100
CADMIO POR A.A	mg/ L Cd	<0.001
CROMO POR A.A	mg/ L Cr	<0,001
MICROBIOLOGICO COLIFORMES TOTALES	UFC/100 ml	460
MICROBIOLOGICO COLIFORMES FECALES	UFC/100 ml	75

**Sitio de muestreo:** Parte Media del Río Contador

**Análisis físico:** Químico

**Fecha toma:** 29 de Octubre de 1997

BARIO POR A. A (Oxido Nitroso )	mg/ L Ba	0.650
CADMIO POR A.A	mg/ L Cd	<0.001
CROMO POR A.A	mg/ L Cr	<0,003
MICROBIOLOGICO COLIFORMES TOTALES	UFC/100 ml	1100
MICROBIOLOGICO COLIFORMES FECALES	UFC/100 ml	150

De acuerdo a lo anterior el río Contador se encuentra más contaminado que la quebrada Balunda.

#### 4.1.7.2.4 Residuos Sólidos

La recolección domiciliar de basuras, el tratamiento de las mismas y el barrido de las calles, es un servicio prestado por el municipio.

**Tabla 59. Disposición de Basuras**

Áreas	Total	En río o quebrada	En patio, zanja o baldío	Quema o entierro	Recolección pública o privada
<b>Sector Rural</b>	998	25	672	116	185
<b>Sector Urbano</b>	217	3	3	18	193

Fuente: Los Autores.

La recolección de la basura se realiza los días lunes en la volqueta municipal y son llevadas hasta el botadero de Mondoñedo en cercanías de Mosquera. Debido a la situación ambiental en la que se encuentra este botadero se tiene la propuesta de un relleno sanitario regional con los municipios circunvecinos (**Ver Formulación**).

Es común, que debido a la recolección semanal, muchas de las familias que acumulan gran cantidad de basuras, prefieren salir en la noche y arrojarlas a zanjones o cunetas donde se combinan con las aguas residuales. Este procedimiento se intenta controlar con la ayuda de la fuerza pública, para contrarrestar el daño causado a la estética urbana y particularmente a la higiene pública.

Se ha presentado una propuesta conjunta con el municipio de Bituima y el de San Juan de Rioseco de desarrollar un relleno sanitario en este último, de esta forma se desarrollará un adecuado tratamiento de basuras, a través de una organización regional la cual permitirá la recolección, compactación y reciclaje de las basuras, este proyecto se encuentra en estudio puesto que hasta ahora no se ha encontrado un lugar adecuado para desarrollar el relleno sin riesgos para el medio ambiente .

#### **4.1.7.3 Red Eléctrica**

El servicio de energía es prestado en forma compartida por la compañía de electricidad y Gas de Cundinamarca S.A. ( CELGAC ) y la empresa de energía de Bogotá ( CODENSA )

En el sector urbano existe una oficina de CODENSA S.A que se encarga del cobro y recaudo de los recibos de consumo. El servicio se presta en forma constante.

**Tabla 60. Usuarios de Energía por Empresa.**

<b>Tipo de abonado</b>	<b>Cantidad de Usuarios CODENSA</b>	<b>Cantidad de usuarios CELGAC</b>
<b>Residencial</b>	-	236
<b>Comercial</b>	30	11
<b>Industrial</b>	7	2
<b>Oficial</b>	5	9
<b>Alumbrado Público</b>	1	1
<b>Total</b>	43	259

Fuente: Los Autores.

#### **4.1.7.3.1 Cubrimiento**

Cubre la demanda total del sector urbano. Lo que se traduce en un cubrimiento de 100%.

#### **4.1.7.3.2 Calidad**

La calidad del servicio tanto a nivel residencial, como de alumbrado público es bueno; presentándose deficiencias en la periferia por causas de mantenimiento en el sistema de cableado y de lámparas.

#### **4.1.7.4 Telefonía**

Cuenta con el servicio de Telecom y radio teléfonos, además se encuentra dentro de un plan de mejoramiento y ampliación que comprende la digitalización de los enlaces de transmisión de Girardot, Fusagasuga, La Vega, Zona de Gualivá. Según información de Telecom en el último anuario estadístico existen 245 abonados funcionando y por instalar 150 pertenecientes al área rural.

#### **4.1.7.5 Malla Vial**

Es el conjunto de vías que conforman la estructura urbana y que permite el fácil desplazamiento e intercomunicación de los habitantes de la ciudad.

Por su diseño y ubicación dentro del sector, las vías de comunicación pueden prestar servicio a un número específico reducido de predios, a un sector o a la totalidad de la cabecera municipal. En la cabecera del municipio el diseño de la malla vial cumple con los requerimientos de uso según la población municipal fija y flotante y sus flujos vehiculares.

En lo referente a la red vial interna de la cabecera municipal, esta se encuentra pavimentada en un 70%, y se adelanta un plan de pavimentación por parte del municipio.

La malla vial de la cabecera se une a las vías interveredales e intermunicipales, las que por sus características son idóneas para satisfacer los requerimientos y necesidades del municipio, solo se necesita la pronta terminación de estas y el mantenimiento continuo y oportuno.

El mantenimiento de la red interna la enfrenta la administración municipal mediante la utilización de personal de la alcaldía, los materiales los suministra el municipio.

#### **4.1.7.6 Zonas de Parqueo**

La plaza principal cuenta con bahías para estacionamiento en sus cuatro costados con una capacidad de 28 cupos de parqueo demarcados. Fuera de esta zona no se ha previsto otra zona de parqueo, pero eventualmente con la construcción del polideportivo se deben designar áreas para tal fin ya que por la concurrencia a los distintos eventos se deben prever dichas zonas.



#### **4.1.7.7 Parques y Áreas Verdes Menores**

En la actualidad el parque principal opera como un área de recreación pasiva y se cuenta con algunas canchas de baloncesto y microfútbol en la manzana cinco. Todo el sector urbano está rodeado de zonas verdes pero no se ha implementado o no se ha necesitado adecuar zonas o corredores verdes dentro, lo cual embellecería el lugar y la daría un aspecto más acogedor tanto para los residentes, como para los turistas casuales

#### **4.1.8 Servicios Complementarios**

##### **4.1.8.1 Plaza de mercado**

La plaza de mercado del Municipio se encuentra localizada dentro del casco Urbano en la esquina de la Cl 3 con Kr 7; su infraestructura es la siguiente:

- Lote de 15 m de frente por 25 de fondo
- Cerramiento en malla con muros a media altura
- Divisoria a lo largo por la mitad del lote formando dos secciones
- Cada sección cuenta con 7 mesones
- En la primera tiene 6 sin mesones sin cubrimiento y 1 embaldosinado, esta sección esta fuera de servicio y se utiliza para almacenar herramientas
- La segunda posee 6 mesones embaldosinados y 1 sin cubrimiento, esta sección es la utilizada como plaza de mercado
- Piso de cemento
- Techo en teja de eternit para cada sección a dos aguas

Además:

- Los servicios que presta son los de venta de mercado y de comida

- El día de mercado es el Domingo, cada 8 días
- Las basuras son recogidas en su mayoría por la volqueta del Municipio y eventualmente algunos desechos de las ventas son arrojados a la parte posterior donde se encuentra un lote desocupado
- Cuenta con servicios de energía, acueducto y alcantarillado
- La venta de los productos cárnicos se hace en una edificación antigua cuyas condiciones higiénicas son aceptables y está al lado del mercado

#### **4.1.8.2 Iglesia**

La Iglesia Católica de Vianí se encuentra ubicada en el sector urbano sobre el entorno de la plaza central del Municipio en la esquina de la Cl 6 con Kr 3.

#### **4.1.8.3 Matadero**

En el Municipio se tiene la existencia de 2 lugares destinados para este fin:

El primero se encuentra en la zona periférica del casco urbano y funciona en precarias condiciones de sanidad y operatividad, es una construcción vieja y con materiales de pisos y de paredes inapropiados para el trabajo de sacrificio, pues este se hace en el piso, no hay pozo séptico y los desechos son arrojados sin ningún control. El Municipio en conjunto con el Sena esta en progreso el Programa de Manejo de Residuos. Actualmente se sacrifican 5 reses de 400 Kg y 8 porcinos semanalmente.

El otro esta localizado fuera del perímetro Urbano en la parte sur de este, no esta en funcionamiento, se encuentra en obra negra, tiene 20m de frente por 8m de fondo, esta en canaleta de zinc, muros a media altura con cerramiento en reja, el lote ya esta enmalezado y no se estudia la posibilidad de utilizarlo ya que un estudio de la Universidad Nacional no le dio viabilidad.

#### 4.1.8.4 Polideportivo

Posee canchas en concreto para baloncesto, microfútbol y voleibol, quedando por construir graderías y vestieres, pero ya puede utilizarse como un foco de fomento de deporte y la recreación de la comunidad, es amplio pues ocupa una manzana completa.

#### 4.1.8.5 Tiendas

El casco urbano posee gran variedad de tiendas y droguerías, en el sector rural también hay tiendas que surten la demanda local.

**Tabla 61. Descripción Servicios Administrativos**

SERVICIO	DESCRIPCION
SEGURIDAD	La seguridad en el Municipio es responsabilidad de la policía nacional, para lo cual cuenta con un puesto de policía con un grupo de agentes y un comandante. Tiene una inspección de policía, encargada de conocer y de atender en el Municipio las contravenciones y en general los asuntos que en materia policiva le competen.
REGISTRADURIA DEL ESTADO CIVIL	Hay registraduría y no hay servicio de notaría local, pero es prestado por el notario de San Juan de Río Seco que hace presencia en el Municipio una vez por semana.
ADMINISTRACION DE JUSTICIA	Existe un juez encargado de los casos civiles, laborales y penales, pertenecientes al tribunal de Cundinamarca

Fuente : Los Autores

## 4.2. ASPECTO SOCIOECONÓMICO

#### **4.2.1 Zonificación de Usos del Suelo**

Al evaluar el aspecto físico del sector urbano a nivel de predio se generó el mapa de uso actual del suelo urbano de Vianí y sobre el se trazó el mapa de Zonificación por Usos. Estos usos se definen y caracterizan a continuación para la zona urbana del municipio de Vianí: residencial, comercial, institucional, recreacional y espacio público (**Ver mapa 18**)

##### **4.2.1.1 Uso Residencial**

Es aquel espacio urbano construido que se ha destinado a la vivienda como uso principal o exclusivo ya que en el 60% o más de los predios se les da este uso, presentándose otros tales como comercial. Para Vianí se ha dividido en dos zonas de uso residencial ya que por la diferencia en los niveles de consolidación en cuanto a vías y dotación de servicios públicos se da.

**Residencial I:** Demarcada por la línea roja a trazos en el mapa de zonificación por usos y caracterizada por ser una zona en la que se presentan deficiencias en la cobertura del alcantarillado y por tener algunas vías sin pavimentar, las edificaciones son precarias y sus habitantes disponen de escasos recursos para adecuarlas y armonizar el paisaje urbano. Son dos sectores: al norte y al sur de la plaza central.

**Residencial II:** Delimitada en el mapa por la línea naranja a trazos y caracterizada por edificaciones terminadas en su totalidad; tiene cobertura completa de servicios públicos, vías totalmente pavimentadas y buena dotación de equipamiento urbano. A pesar de ser una zona con muchos lotes, presenta buena perspectiva de progreso futuro.

#### **4.2.1.2 Uso Comercial y de Servicios**

Es aquel espacio urbano destinado a la actividad comercial; tales como compraventa de mercancías, almacenes, tiendas etc. y la prestación de servicios a la población como oficinas, hoteles, restaurantes, consultorios etc. En la cabecera se diferencia dos tipos de zonas comerciales por el impacto que genera a las zonas residenciales aledañas y definidas como zona comercial I y zona comercial II y ubicadas en los alrededores del parque central de Vianí.

**Comercial I:** Ubicada sobre la transversal 2 y sobre la calle 4 entre carreras 7 y 8. Se caracteriza por el bajo impacto ambiental sobre la zona aledaña y en donde funcionan establecimientos de venta de bienes al detal, alimentos, bebidas de consumo diario, rancho, licores, droguerías, papelerías, peluquerías y bancos. Hace parte de esta zona la bomba de gasolina, que no pertenece al grupo comercial 1, pero que por las características de sus vecinos, por el momento no presenta un alto impacto ambiental.

**Comercial II:** Es la zona demarcada en el mapa en trazos azules y ubicada sobre el eje de la calle cuarta desde la carrera tercera hasta la carrera sexta. Se caracteriza por contener establecimientos que producen un alto impacto ambiental no compatible con el uso residencial. Se encuentra aquí los bares, restaurantes y asaderos del pueblo.

#### **4.2.1.3 Uso Industrial**

Es el espacio urbano destinado para la transformación de materias primas en nuevos productos o para a partir de productos terminados ensamblar o procesar para obtener otros productos, mediante la aplicación de maquinaria especializada o el proceso de manufactura. El municipio de Vianí no ha desarrollado ningún tipo de actividad industrial solo de manera puntual y de baja producción.

#### **4.2.1.4 Uso Institucional**

Dentro de esta zona están incluidos los establecimientos educativos, equipamiento de salud, equipamiento de servicios administrativos, equipamientos culturales y religiosos, equipamiento de asistencia social y servicio comunitario, equipamiento de servicios públicos básicos, equipamiento de transporte, equipamiento de abastecimiento y otros como cementerios y cárceles. En el mapa está delimitada por la línea a trazos de color cyan y que conforma cuatro zonas a saber:

- 1) La zona centro donde se localiza el Parque, el Colegio Departamental, la Alcaldía, el Banco Cafetero, La Iglesia, La Escuela Policarpa Salavarrieta, El Centro de Salud y la plaza de Mercado, la zona de la manzana 29 donde se encuentra la Subestación Eléctrica de Vianí y un Campamento del Ministerio de Obras.
- 2) Otra zona donde están ubicadas las instalaciones de la Policía Municipal, el servicio de Telecom, y la Escuela General Santander.
- 3) En la zona donde se construirá el futuro Polideportivo, en el cual se encuentra el Hogar Infantil de ICBF y dos canchas de baloncesto y microfútbol para la recreación de los habitantes. Estas tres zonas son institucionales de bajo impacto ambiental, urbanístico y social y son compatibles con el uso residencial o comercial.
- 4) La zona destinada desde los orígenes del municipio a ser el cementerio y ubicada en la manzana 03. Es una zona institucional de alto impacto social y ambiental y debe tener las restricciones diferenciales adecuadas a su entorno.

#### **4.2.1.5 Uso Recreacional**

Es el espacio urbano destinado al uso recreativo; dentro de estas se encuentran sitios como estadios, plaza de toros, parques, zonas verdes que son propiedad del municipio o de los particulares y que son de uso público.

En Vianí la zona recreacional es considerada de bajo impacto y por el momento es compatible con el uso residencial, refiriéndonos al sector de la manzana 20 en el cual se encuentra la piscina municipal, pero a mediano plazo se debe acondicionar de acuerdo a la normatividad que hace parte del presente esquema. El parque central aunque aparece en la zona institucional es una zona de recreación pasiva.

Así mismo las canchas de la manzana 05 que conformarán el futuro polideportivo, cumplen la función recreativa, aunque son poco utilizadas por la falta de programas que las involucren y la poca disposición de los jóvenes en aprovecharlas.

#### **4.2.1.6 Uso Mixto**

Está representado por el espacio urbano en el cual se presenta combinación de usos según porcentaje de cada actividad en la manzana, generalmente comercios, servicios y viviendas. Generalmente en la primera planta funciona el uso comercial, mientras en el resto de la edificación se destina a la actividad residencial. En el sector urbano de Vianí es muy frecuente que se encuentre el uso mixto (comercial-residencial) a nivel puntual, pero no se ha generalizado y por ello no se ha tomado como un uso propiamente demarcado en el mapa de zonificación.

#### **4.2.1.7 Otros Usos**

Sistema Vial: Se compone por las vías ( primarias, secundarias, colectoras, locales y peatonales) andenes, separadores, zonas verdes que hacen parte de la vía, glorietas, zonas de aislamientos y expansión vial, líneas férreas. Para Vianí el sistema vial está compuesto de la malla vial propiamente dicha, pavimentada en un 80% y que va desde la calle 1 a la calle 6 y de la carrera 1 a la carrera 9. El eje principal sobre el cual se ha desarrollado el sector urbano y sobre el cual gira el comercio es el de la calle 4. Se han destinado unas bahías de parqueo en los cuatro costados del parque central. Hay ausencia total de vías peatonales y de ciclovías.

#### **4.2.2 USOS EN LA ZONA SUBURBANA**

Para la zona suburbana del municipio los usos son:

Como uso principal se permite el agropecuario y forestal, eso si respetando las posibilidades de consolidación urbana de esta; los usos compatibles permitidos son los servicios comunitarios de carácter rural; los usos Condicionados son construcciones de vivienda de baja densidad y corredores urbanos interregionales.

Como uso prohibidos esta el de carácter urbano

Esta zona para desarrollarse esta sujeta a la elaboración de planes parciales que para su ejecución deberán contar con el aval de la CAR en el transcurso del año siguiente a la aprobación de dicho plan parcial.

#### **4.3 ELABORACION DEL DIAGNOSTICO**

El diagnóstico clasifica, analiza, valora y evalúa la información de fuentes primarias, teniendo en cuenta la participación de la comunidad mediante mesas de trabajo y encuestas con el fin de racionalizar espacialmente el uso del suelo urbano, identificando las debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas (análisis DOFA) para cada uno de los temas, determinando el territorio actual con la clasificación de los atributos (espacio público, transporte, equipamiento,



vivienda, infraestructura y suelo), el cual se reflejará en las unidades de manejo, sus delimitadores y caracterizadores. De dichas unidades de manejo se definen los diferentes tratamientos.

Por otra parte analizando y evaluando las diferentes dimensiones, confrontadas con la visión urbano-regional, se obtiene el territorio deseado expresado en unidades de paisaje, sus delimitadores (fisiografía, perímetro) y su caracterizador (uso actual).

De las unidades del paisaje se obtiene la clasificación del suelo (urbano, de expansión urbana y de protección).

Del análisis de estos productos (definición de suelos y definición de tratamientos) se realiza una nueva delimitación de las llamadas unidades Síntesis del Diagnóstico que al confrontarse nuevamente con los temas de la visión urbano-regional permitirán la caracterización final de las unidades de Síntesis de Diagnóstico.

#### **4.3.1 Visión urbano-regional**

Bajo el concepto de Visión Urbano-Regional, los esquemas de ordenamiento deben basarse en el análisis de los factores: sostenibilidad ambiental, movimientos poblacionales regionales, funciones económicas, de infraestructura de servicios y estructuras de los centros poblados.

#### **4.3.2 Sostenibilidad ambiental**

Son elementos que hacen posible el reconocimiento de áreas que por su importancia dentro del balance ecológico deben ser tenidas en cuenta como áreas

de reserva. Estos elementos son principalmente el balance hídrico, los ecosistemas estratégicos y las zonas de riesgo.

#### **4.3.3 Balance Hídrico**

Se mencionan aquí las quebradas que limitan o cruzan el sector urbano, estas son: Quebrada Balunda, Quebrada Carrasposa y Quebrada Candelaria que se encuentra canalizada en el puente de acceso al sector urbano . También se incluye el lugar llamado La Peña, nacedero del agua de la cual se abastece el sector urbano y está situado a unos 600 metros fuera de el. En verano disminuya la cantidad de agua, pero es suficiente para la demanda actual. Se proyecta la construcción de un nuevo acueducto tomando la parte alta del río Contador, con apoyo de la Gobernación.

#### **4.3.4 Ecosistemas Estratégicos**

Los ecosistemas estratégicos se constituyen en áreas de especial significancia que determinan el buen funcionamiento y dinamismo en la región. Se identificaron los siguientes ecosistemas: en el sector urbano de Vianí, se nota con especial atención el área de ronda de la Quebrada Balunda, que por presentar fuertes pendientes no se ha urbanizado, actualmente en algunos sectores son depósitos de desechos sólidos. Sin descuidar el ecosistema que se genera en la ronda de la Quebrada Carrasposa.

El sitio de nacimiento del cual se surte el agua del municipio se encuentra en el predio llamado la Peña de propiedad privada, identificado con el número catastral 00-01-001-027, según la plancha No 227-IA-III del IGAC y está ubicado al norte del municipio, contando con una extensión aproximada de 4 ha, está siendo talado indiscriminadamente y sin control por parte de las autoridades competentes. Se deben tomar acciones políticas inmediatas ya que si bien es cierto que se proyecta

la creación de un nuevo acueducto, se debe preservar primordialmente este nacedero ya que es la única fuente con la que se cuenta actualmente.

Otra zona vulnerable son los predios al norte de la finca de Carolina Corrales y al norte del municipio sobre el sistema orográfico local y que son bañando por la Quebrada Pozo Hondo; se han visto afectados por incendios forestales.

#### **4.3.5 Zonas de Riesgo**

Dentro de las zonas de riesgo se tienen en cuenta factores de sismicidad, inundación y deslizamientos. Según información de la población no se presentan problemas sísmicos ni inundaciones; aunque recuerdan el deslizamiento en las veredas Rosario y Guate en 1986, pero estas se encuentran distanciadas del sector urbano.

En el sector urbano existen algunas construcciones dentro de la zona de ronda de la quebrada la Candelaria y Balunda (**Ver Mapa 21. Amenazas y Riesgos**), por lo tanto se prevé la reubicación de estas.

De otra parte, de acuerdo con las consideraciones de la CAR el lado Oeste del sector urbano por la vía que conduce a San Juan de Rioseco sector Cajitas, presenta amenazas por remoción en masa y en temporada invernal por deslizamiento, y aunque este sector no esta dentro del perímetro urbano no es factible que este se declare como zona de expansión urbana y por el contrario se recomienda que en esta zona sea de protección.

En la parte Noreste del sector urbano una estación de servicio y la subestación de energía eléctrica, lo cual puede representar algún tipo de amenaza por incendio o explosión, lo cual no afectaría en el caso de la estación eléctrica a la población gracias a los aislamientos que esta posee. (**Ver Mapa 21**)

#### **4.3.6 Funciones urbano regionales**

Por encuestas realizadas al sector urbano se definieron las siguientes tendencias:

Los principales focos de atracción hacia los cuales los habitantes del sector urbano se dirigen a suplir sus necesidades son en las ciudades de Bogotá y Facatativa principalmente; los víveres se compran en las tiendas de Vianí, pero los productos son traídos de Bogotá, la salud de Bogotá y otras poblaciones vecinas, la educación en Vianí y la recreación en otros lugares como Honda, haciendo que los habitantes lleven los pocos recursos con que disponen a otros municipios y ciudades vecinas y por lo tanto disminuya el flujo de capital, que generaría desarrollo.

#### **4.3.7 Movimientos Poblacionales**

Se analiza la tendencia de la población tomando como base los últimos censos realizados, que dejan del decrecimiento en la tasa poblacional como se observa al comparar el número de habitantes en los tres últimos censos. Según las encuestas realizadas el 33% no le gusta vivir en Vianí porque carece de fuentes de empleo y oportunidades. Sin embargo el 67% le gusta habitar en Vianí por el clima, la tranquilidad y el costo de vida.

#### **4.3.8 Dimensiones**

Las dimensiones corresponden a los agentes que posibilitan interrelacionar de manera práctica el desarrollo que determina el proceso de ordenamiento. En las dimensiones se incorporan aquellos componentes del territorio que no tienen necesariamente una expresión directa a través del espacio construido aunque inciden condicionan y pueden determinar el desarrollo del territorio y estas dimensiones son: ambiental, social, política y cultural.

#### 4.3.8.1 Dimensión Ambiental

Se presentan características físico bióticas que permiten definir la base de la sostenibilidad ambiental de la parte urbana y su potencial utilización.

**Tabla 62. Análisis DOFA de la dimensión ambiental**

<b>Fortalezas</b>	<b>Debilidades</b>	<b>Amenazas</b>	<b>Oportunidades</b>
Hay conciencia a nivel administrativo de mejorar las condiciones ambientales sobre todo el control de la contaminación de quebradas y la declaratoria de zonas de reserva, en especial el nacedero de agua de donde se surte el actual acueducto. Se hacen esfuerzos para evitar la quema de basuras por parte de los residentes.	Los pobladores no tienen una conciencia colectiva de la necesidad de conservar el medio ambiente. No existe reglamentación ni sanciones a cerca del manejo del recurso hídrico. No poseer un alcantarillado en el cual se discriminen las aguas lluvias y las aguas servidas.	Falta de educación nivel local acerca del manejo de basuras lo cual afecta el estado de las aguas de las quebradas y a lotes al usarse como depósitos de basuras. Falta de una planta de tratamiento para las aguas servidas, lo cual contribuya a empeorar la situación de las quebradas en especial la de Balunda.	Se está implementando a nivel educacional una cátedra de ecología, en la cual se enseña a conservar los recursos y ha explotarlos de una forma racional sin destruirlos. Se espera comprar aquellos terrenos de interés públicos que permitan dar el uso adecuado principalmente a los nacederos de aguas.

Fuente: Los Autores.

#### **4.3.8.1.1 Determinación de Unidades de Paisaje Urbano**

Las unidades están delimitadas en la parte urbana por la forma del relieve, donde está predominando el ondulado con pendientes entre el 10 y 20%. Obviamente la cobertura es la construcción propiamente dicha, conteniendo estas unas condiciones de drenaje buenas por la constante pendiente a lo largo del sector urbano. Se mezclan los diferentes usos predominando el residencial y el comercial y coexistiendo con usos complementarios.

El paisaje urbano está delimitado también por la cobertura vegetal circundante y las quebradas Balunda y Carrasposa. En sí el paisaje urbano es uno solo ya que no existen diferencias notorias entre los sectores y además el sector urbano es muy reducido contando con 26 ha de área.

La única posible diferencia es el grado de construcción entre dos zonas identificables: una que está consolidada y otra en la que se encuentran muchos lotes a pesar de poseer buena cobertura de servicios públicos.

#### **4.3.8.1.2 Definición de Suelos**

Se presenta la respectiva descripción de las áreas que ocupan las diferentes clases de suelo que le competen a la parte urbana. Estas zonas se observan en el mapa de clases de suelos.

#### **4.3.8.1.3 Suelo Urbano**

Este suelo está delimitado en el proyecto de acuerdo y cuya línea describe la frontera de la zona construida y que cuenta con el 100% de cobertura de servicios públicos domiciliarios.

#### **4.3.8.1.3.1 Suelo de Suburbano**

Está delimitado por el suelo urbano y el suelo previsto como resultado de sumar las áreas necesarias para la destinación de vivienda de interés social según informe de demanda que se encuentra en la Oficina de Planeación, y sobre el índice de crecimiento poblacional esperado durante la vigencia del esquema, que para el caso del sector es positivo pero muy bajo (aproximadamente 200 personas en 9 años, si la tendencia se mantiene). Este suelo tiende a ubicarse sobre el corredor intermunicipal que de Vianí conduce Bituima, en el costado Este del sector Urbano. En esta zona se presenta factibilidad técnica y económica para ampliación de redes de servicios públicos, y poca amenaza de riesgos naturales como deslizamientos e inundaciones.

#### **4.3.8.1.3.2 Suelo de Protección**

Esta suelo está delimitado por el área de protección de ronda de quebradas ( 30 mts a cada lado ) y por las áreas de reserva hídrica, de las cuales la más importante es el nacedero que surte al sector urbano. Toda la parte norte del sector urbano se considera vulnerable a incendios forestales y debe declararse como suelo de protección, ya que por su difícil acceso y por falta de bomberos se han presentado desastres ecológicos en los cuales la degradación del suelo ha sido muy alto.

Asimismo se incluye la zona Oeste del perímetro urbano en la vía que conduce a San Juan de Rioseco en el sector Cajitas, por ser suelo susceptible a amenaza por remoción en masa.

#### **4.3.8.2 Dimensión Cultural**

Aquí se pretende hacer un reconocimiento integral del patrimonio, concebido como el conjunto de todos los bienes que hacen parte y construyen el territorio municipal; estos bienes son el motivo y el fundamento de los planes que busca estructurar el Ordenamiento Territorial comprende tanto recursos ambientales, como los productos de la iteración social ( bienes tangibles, bienes intangibles y recursos naturales).

Este patrimonio se debe identificar y valorar para dar un acertado diagnóstico. El patrimonio inmueble pretende identificar aquellas construcciones que por su tradición, historia, arquitectura, mitos y creencias, sean relevantes para la conservación de la identidad regional, sus costumbres, lenguaje y folclore.

El diagnóstico de la situación del patrimonio inmueble debe dar cuenta de su estado de conservación, su dinámica de transformación y los procesos de transformación.

**Tabla 63. Análisis DOFA de la Dimensión Cultural**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Los habitantes tienen un alto grado de estima por la música regional. Las diferentes Ferias gozan de muy buena acogida ya que reflejan las costumbres y el sentir propio de la región. Los habitantes de la	Las nuevas generaciones influenciadas por los medios de comunicación se han olvidado de los valores tradicionales optando por estereotipos comerciales. Por la situación	Bajo nivel de escolaridad. Poca integración local entre los habitantes del sector urbano ya que no existe ningún tipo de programa que estimule estos proyectos. La población en busca de mejores condiciones	En la ley de educación general se contempla una enseñanza acorde con las costumbres de cada región respetando la idiosincrasia y el lenguaje propio. Se encuentra en proyecto la construcción de la casa campesina.



región son conscientes de la preservación de su templo que aunque no tiene un estilo arquitectónico relevante, es su patrimonio histórico. Cuenta con la casa de la cultura.	económica actual del país las fiestas y ferias han aplazado o cancelado perdiendo la frecuencia con que se realizaban. Falta de Bibliotecas y museos donde se encuentre reflejada la cultura regional.	de vida emigra a poblaciones cercanas o a grandes ciudades olvidando sus raíces y acabando con su identidad. Se presenta integración alrededor de las bebidas alcohólicas.	Se proyecta a nivel departamental la construcción del conservatorio de Vianí. Se proyecta una mejor adecuación de la plaza de mercado lo cual implicará mejor integración social.
--	--	--	---

Fuente: Los Autores.

#### 4.3.8.3 Dimensión Social

La dimensión social agrupa sectores tales como bienestar social, seguridad ciudadana, comunicaciones, vivienda, educación, salud y recreación.

**Tabla 64. Análisis DOFA de la Dimensión Social**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Cuenta con un ancianato. Existe un hogar infantil de ICBF. Baja presencia de población indigente. Cuenta con un centro de Salud de primer nivel. Ausencia de grupos	El personal disponible para seguridad social no es suficiente para cubrir la demanda del municipio. No cuenta con servicio de teléfono público. Gran número de familias	Pocas fuentes de trabajo. Los presupuestos son insuficientes para la atención de los servicios sociales. Insuficiencia de cuerpo médico	Se proyecta la construcción de un polideportivo. Se proyecta la construcción de la plaza de ferias. Se espera que el centro de Salud pase a

militares y guerrilla. Ausencia de situaciones conflictivas de tipo socioeconómico. Cuenta con institutos educativos para los niveles de preescolar, primaria y secundaria. Cuenta con la piscina municipal, sitio de recreación activa.	no cuenta con vivienda propia. Baja calidad de vida. Falta de servicio médico las 24 horas del día. Baja capacidad de recursos para la adquisición, reconstrucción o remodelación de vivienda.	adecuado, permanente y completo para la atención de la población. Preocupante aumento de madres adolescentes.	nivel II. Se proyecta concluir la construcción del colegio agropecuario Víctor Manuel Londoño. Existen planes privados para el fomento del turismo ecológico y de economía campesina.
---	---	--	---

Fuente: Los Autores.

#### 4.3.8.4 Dimensión Económica

Es una evaluación concreta de los diferentes de los diferentes sectores de la economía a saber: primario, secundario y terciario con el fin de localizar las potencialidades, definir el sector sobresaliente y mejorar o impulsar los sectores menos desarrollados.

**Tabla 65. Análisis DOFA de la Dimensión Económica**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Hay comercialización del café y la caña panelera. Buena producción	En cuanto al sector primario, los campesinos no tienen la suficientes de sus productos	Implantación de la tienda de barrio. Competencia con el mercado traído de la central de abastos de	Concertación para que los tenderos compren directamente al campesino sin

de frutos. Programas bien implementados por parte de la UMATA.	agropecuarios. Bajos presupuestos para los programas de producción a nivel industrial. En el sector secundario es poco el desarrollo agroindustrial excepto por la producción panelera. El sector industrial no existe. Los proveedores del comercio están en Faca y Bogotá.	Bogotá. Altas tasas de interés que retrasan cualquier proyecto de inversión. Se prefiere adquirir los bienes como vestuario en Faca o Bogotá. No existen incentivos tributarios para fomentar inversión local. Falta de fuentes de empleo en cualquier sector de la economía.	intermediarios. Potenciar un plan para creación de cooperativas campesinas para la comercialización. Adecuación de la plaza de mercado para dar libre entrada al campesino de comercializar sus productos.
---	---	---	--

Fuente: Los Autores.

#### 4.3.8.5 Dimensión Política

La dimensión política busca la práctica de un buen gobierno, de una administración pública honesta, eficiente, competente, responsable y transparente, que posibilite la gobernabilidad de la ciudad, entendida esta como la capacidad de producir resultados de interés público garantizando la movilización social en pro de la consecución de las metas de desarrollo. La ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial se ha de producir como producto de la concertación de los diferentes niveles de intervención.

**Tabla 66. Análisis DOFA de la dimensión Política**

FORTALEZAS	DEBILIDADES	AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Existencia de diferentes	En el concejo	Interese particulares	Posibilitar una buena

<p>grupos políticos. Participación de los diferentes grupos de especialistas del sector productivo en la elaboración del Esquema. Aprovechamiento de las diferentes oficinas, en especial la de planeación. Buenas expectativas y programas de la Umata en la implementación del Esquema.</p>	<p>municipal no existe una integración total que agilice los programas a tratar en el municipio.</p>	<p>que puedan prevalecer sobre el interés de la comunidad en general. El poco desarrollo industrial y crecimiento poblacional no permiten planear a largo plazo.</p>	<p>concertación ciudadana. El compromiso de la administración a darle continuidad a los proyectos prioritarios iniciados por otras administraciones.</p>
---	--	--	--

Fuente: Los Autores.

#### **4.3.9 Atributo**

Son componentes fundamentales del espacio urbano construido y por construir, que hacen posible la producción de ciudad a través del espacio público. Los atributos son el espacio público, el equipamiento, la vivienda, los servicios públicos, el suelo. Cada uno de estos posee su propia lógica de comportamiento y se analizará según el caso.

##### **4.3.9.1 Atributo Espacio Público**

Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas.

La zona urbana de Vianí contiene como elementos de espacio público:

- Áreas de circulación vehicular, no hay especializaciones de vías para uso peatonal.
- Una plaza principal que ocupa el área de una manzana adornada con una fuente, equipada con sillas y luminarias y rodeada con instalaciones de parqueo.
- Para su recreación tiene algunas canchas deportivas, la mayoría no están en buen estado.
- También tienen la piscina municipal que debe mejorar la calidad del servicio.
- Se proyecta la adecuación de un lugar aledaño a la piscina para zona de campamento.
- Tiene una estación de policía que cuenta con poco personal y una sola patrulla.

#### **4.3.9.2 Atributo Transporte**

Es el sistema complejo de redes y operaciones que permite la movilización, traslado e intercomunicaciones de las personas o bienes de un lugar a otro de la ciudad.

El tipo de transporte en el sector es el terrestre, principalmente por medio de la Flota Santafé, los destinos más comunes son Facatativa, Bogotá y San Juan de Río Seco.

#### **4.3.9.3 Atributo Equipamiento**

Se define como el espacio o construcción de uso público o privado requerido para sostener las distintas actividades urbanas, diferentes a las residenciales. Son elementos fundamentales para determinar la capacidad funcional de las ciudades.

#### **Tabla 67. Análisis DOFA del Atributo Equipamiento**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
El sector urbano de Vianí posee como infraestructura un jardín infantil, una escuela, dos colegios, un centro de salud, una plaza de mercado, un banco (Bancafé), una estación de policía, una casa de la cultura.	El servicio del centro de salud es deficiente e insuficiente para la población. La plaza de mercado no tiene la asistencia esperada y para la cual está capacitada por la competencia que ejercen las tiendas ubicadas en las manzanas del sector urbano. Solo existe una entidad bancaria. El número de oficiales de policía, es insuficiente.	No existe un análisis a fondo del problema de la inutilización de los vendedores de la plaza de mercado, dando por falsa solución, cambiarla de lugar.	Se proyecta la construcción de plaza de ferias y polideportivo. Se proyecta la construcción de la casa campesina.

Fuente: Los Autores.

#### 4.3.9.4 Atributo Vivienda

Vivienda es el conjunto de unidades habitacionales independientes e involucra los elementos de uso público necesarios para un nivel de vida óptimo.

**Tabla 68. Análisis DOFA del Atributo Vivienda**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Hay Mucho interés por parte de la administración municipal en el desarrollo del programa de vivienda	La demanda existente de los VIS es causada por los	El municipio no tiene bien definido los recursos para el desarrollo del	Redefinir los programas de VIS, especialmente la localización de estos

de interés social. Existe la suficiente demanda para el desarrollo del programa. El municipio cuenta con dos proyectos para llevar a cabo la construcción de la VIS.	habitantes del sector urbano que no poseen vivienda propia y no por el posible aumento de la población futura.	programa. La ubicación de los proyectos para la VIS no están definidos con precisión hasta el momento.	su valor y el tipo.
--	--	---	---------------------

Fuente: Los Autores.

#### **4.3.9.5. Atributo Infraestructura de Servicios**

La infraestructura de servicios públicos es la que las personas reciben en su domicilio para satisfacer sus necesidades básicas de bienestar y salubridad; estos servicios pueden ser prestados por particulares o por el estado. Estos servicios son: acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía y gas combustible. El esquema de ordenamiento pretende identificar áreas con déficit de prestación de servicios para definir en ellas programas de construcción, dotación o mejoramiento.

Por analizarse estas variables en detalle en el diagnóstico rural sólo se estudiarán puntualmente a nivel de sector el servicio de acueducto y alcantarillado.

##### **4.3.9.5.1 Servicio Público de Acueducto**

Es el servicio de captación, tratamiento, almacenamiento, distribución y suministro de agua potable a través de tubería, en forma continua con la presión adecuada y con la calidad exigida por el decreto 2105 de 1983.

**Tabla 69. Análisis DOFA del servicio de Acueducto**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
<p>El Sector urbano tiene un cubrimiento de este servicio de un 98%.</p> <p>El municipio cuenta con nacedero propio</p> <p>El acueducto está a cargo de la administración municipal y se realiza por gravedad.</p>	<p>A pesar de existir dos acueductos sólo está en funcionamiento el de nacedero la Peña.</p> <p>El servicio es prestado de 3 a 4 horas durante el día y no llega con la suficiente presión.</p> <p>La calidad del agua no es la mejor ya que no posee planta de tratamiento.</p>	<p>No se han reglamentado las áreas donde se encuentran los nacederos que surten el acueducto por lo tanto son zonas susceptibles de malos manejos y posterior contaminación del recurso hídrico.</p>	<p>Se tiene como proyecto prioritario el estudio y construcción de un nuevo acueducto que pueda suplir las necesidades no solo del área urbana sino también del área rural.</p>

Fuente: Los Autores.

#### 4.3.9.5.2 Servicio Público de Alcantarillado

Es el servicio de recolección, transporte, tratamiento y distribución final de aguas residuales y de aguas lluvias. Esta puede ser de construcción artesanal o técnica.

**Tabla 70. Análisis DOFA del Servicio de Alcantarillado**

<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
<p>El sector urbano cuenta con un cubrimiento aproximado del 90%</p>	<p>La red del servicio fue construida artesanalmente.</p> <p>Se presenta en algunos</p>	<p>El servicio de alcantarillado no tiene planta de tratamiento para depurar las aguas</p>	<p>Construcción, dotación y/o adecuación del sistema de</p>



<p>El servicio es prestado por la administración municipal. El alcantarillado es de tipo combinado.</p>	<p>sectores malos olores que provienen de las alcantarillas en especial cuando llueve.</p>	<p>negras. Las aguas negras desembocan directamente en la quebrada Balunda.</p>	<p>alcantarillado existente.</p>
---	--	---	----------------------------------

Fuente: Los Autores.

#### 4.3.9.6 Atributo Suelo Urbano

Es la superficie de terreno donde se asientan los grupos poblacionales, que soportan actividades urbanas las cuales están reglamentadas y poseen infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías, equipamiento y transporte.

#### 4.3.9.7 Unidades de Manejo

Las unidades de manejo se delimitan mediante la retícula urbana y los accidentes naturales y tienen como caracterizadores el patrimonio, los usos y alturas, las densidades y la estratificación.

La retícula urbana está compuesta por los trazados viales que a través del tiempo fueron conformando las diferentes manzanas, de donde se deduce un crecimiento longitudinal para Vianí sobre el corredor vial principal. Los accidentes naturales delimitan también las unidades de manejo ya que de una forma u otra evitan la extensión del núcleo poblacional (**Ver mapa 19**)

Estas unidades de manejo se definen de la siguiente manera:

**Unidad de Manejo 1:** Está delimitada por las dos Zonas delimitadas en el mapa con rojo. Comprenden las manzanas 02,04,05,06,07,08,30,31,32 y parte de las manzanas 09,10,11,14,15,16 y 21. Se caracteriza por no tener patrimonio cultural, arquitectónico o histórico; predomina el uso residencial pero presenta uso institucional en la manzana 05. No todas sus vías están pavimentadas y las manzanas 02 y 30 no poseen alcantarillado, generando malos olores y mal aspecto agravado por la cercanía al matadero. Las construcciones son pequeñas en relación al tamaño de los lotes y algunas son precarias y edificadas sin tener en cuenta normas mínimas de construcción ( manzana 02,21y 30). En general esta zona presenta baja densidad de construcción y la altura promedio es de 1 piso. Según el estudio de estratificación predomina el estrato bajo-bajo.

**Unidad de Manejo 2:** Está delimitada por la zona de color magenta, comprende las manzanas 23,28 y parte de las manzanas 21,22,23,24,25 y 29. Se caracteriza por no tener patrimonio cultural, arquitectónico o histórico; predomina el uso residencial y presenta uso comercial en las manzanas 21 y 28. No todas sus vías están pavimentadas. Todas las manzanas poseen servicios públicos. Predominan los lotes sin construir y las construcciones existentes son pequeñas en relación al tamaño de los lotes. En general esta zona presenta densidad de construcción baja, predominando el estrato bajo.

**Unidad de Manejo 3:** Hace parte de las zonas delimitada con color azul, comprende la manzana 03 y parte de las manzanas 14,21 y 29. No tienen patrimonio cultural arquitectónico o histórico; predomina el uso institucional. La mayor parte de sus vías están pavimentadas. Su volumetría no supera los dos pisos y predomina el estrato bajo.

**Unidad de Manejo 4:** Delimitado por la zona demarcada en azul claro, comprende las manzanas 13,19,20,26 y 27. No tiene patrimonio arquitectónico, cultural o histórico; predominan los usos institucional y residencial y contiene

escaso uso comercial. Todas sus vías están pavimentadas. Todas las manzanas tienen servicios públicos, predominando el estrato bajo.

**Unidad de Manejo 5:** Delimitada en color naranja. Comprende las manzanas 01 y 12 y parte de las manzanas 09,10 y parte de las manzanas 09,10,11,15,16,18,22,23 y 24. En esta zona se encuentra el patrimonio cultural e histórico, predominan los usos institucional y comercial. En esta zona se encuentra la iglesia, la plaza principal, la alcaldía, la escuela, el Colegio Departamental, el Centro de Salud, la Agencia de transporte. Todas sus vías están pavimentadas y poseen servicios públicos.

**Unidad de Manejo 6:** Delimitada en color verde. Comprende parte de la manzana 20. No tiene patrimonio cultural, arquitectónico o histórico y predomina el uso recreacional. La mayor parte de sus vías están pavimentadas, tiene buena cobertura de servicios públicos. Tiene potencial para habilitar la zona para un uso netamente recreacional.

**Resumen:** Desde la visión urbano-regional y las dimensiones es posible determinar el territorio deseado, desde los atributos se identifica el territorio actual que permiten definir las unidades de paisaje, de donde se delimita una definición de clases de suelo; a través de los atributos se expresa unas unidades de manejo de donde se definen tratamientos. Al realizar una confrontación entre las clases de uso y los tratamientos se está delimitando las unidades Síntesis de Diagnóstico.

#### **4.3.9.8 Asignación de Tratamientos**

El tratamiento es la posibilidad reglamentaria de adoptar normas específicas que impliquen un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores en el interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas suburbanas que sean objeto de incorporación como futuras áreas urbanas, así como los

tratamientos a seguir en la zona de expansión urbana futura, para crear un municipio organizado y que oriente un buen desarrollo urbanístico además de ser funcional.

Para el municipio de Vianí y con base en el análisis de las seis unidades de manejo definidas sobre el mapa respectivo, y teniendo en cuenta sus características comunes y las zonas físicas homogéneas, así como el nivel de consolidación de desarrollo urbano, en donde se han enfrentado los grados de consolidación de servicios públicos y sociales, se ha encontrado que se deben signar cinco tratamientos con el fin de armonizar, mejorar, actualizar y dar mejor manejo y dinamismo al paisaje urbano, y mejor aprovechamiento del suelo.

El sector urbano se ha dividido en cinco zonas a las cuales se les ha asignado el tratamiento general de actualización, general de desarrollo, actualización, mejoramiento integral y desarrollo por construcción. En la designación de estos tratamientos, se tiene en cuenta el área ocupada por el tratamiento de preservación del sistema hídrico existente, parte del cual se encuentra en la zona rural (**Ver mapa 20**)

#### **4.3.9.8.1 Tratamiento General de Actualización**

Las normas específicas que se adopten dentro del marco de tratamiento general de actualización son aplicables a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificios susceptibles de ser demolidos para su reedificación, o de obtener licencias de adecuación, situados al interior de todas las áreas desarrolladas para las que se adopten normas específicas que difieran de las normas originales del sector y que estén fuera del ámbito de aplicación de las normas propias de los tratamientos especiales.

En general el Tratamiento General de Actualización se debe aplicar en la totalidad de la superficie del sector urbano.

#### **4.3.9.8.2 Tratamiento General de Desarrollo**

Las normas que se adoptan dentro del marco del tratamiento general de desarrollo son aplicables a los inmuebles urbanizables, no urbanizadas al interior de todas las áreas sin desarrollar que están fuera del perímetro, y que corresponde en el presente trabajo a la zona de expansión urbana, a la cual se le tiene previsto en el plan de desarrollo la construcción de redes de infraestructura de servicios públicos.

Se enmarca dentro de las áreas pertenecientes a la clase de suelo de expansión urbana destinadas a la construcción de VIS más el área considerada suburbana sobre la vía que de Vianí conduce a la vereda Alto del Pueblo. Estas son las áreas de la urbanización La Candelaria, ubicada en el costado izquierdo de la vía que de Vianí conduce a La Sierra, al occidente del municipio, con un área total de terreno de 14964 m<sup>2</sup>; y las áreas ubicadas a ambos lados de la Quebrada Candelaria y limitadas por la Quebrada Balunda, al oriente del municipio y con un total de área de 47305 m<sup>2</sup>; para un total general de área de este tratamiento 62269 m<sup>2</sup>. Dentro de este tratamiento hay una zona suburbana de un área de 10273 m<sup>2</sup>, la cual se debe planificar concertadamente con sus actuales propietarios para que adopten la normatividad referente a estos terrenos.

#### **4.3.9.8.3 Tratamiento Especial de Preservación de Sistema Hídrico**

Es aplicable para la regulación específica de distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas urbanas y suburbanas situadas en la zona de influencia del sistema hídrico.

Comprende las áreas de ronda de las quebradas Carrasposa, al occidente; quebrada La Balunda al nororiente del municipio, y la quebrada Candelaria que cruza el sector urbano.

Aunque no hace parte del sector urbano también se le asigna este tratamiento a La Peña, lugar donde está la bocatoma que surte el acueducto del sector

#### **4.3.9.8.4 Tratamiento de Desarrollo por Construcción**

Las actuaciones sobre las áreas urbanizadas no construidas o sobre las áreas reedificables, así como las actuaciones para efectuar en construcciones existentes obras de modificación, adecuación o reparación son diversas manifestaciones del proceso de desarrollo por construcción. Comprende las acciones encaminadas a la edificación, su ampliación o remodelación.

Cobija el área de las manzanas 13, 19, 20, 26 y 27, al occidente del municipio; la manzana 33 y parte de la manzana 29 ubicadas al norte del municipio y de la calle 5 hasta el lindero del predio perteneciente a la electrificadora; el área de parte de la manzana 21, limitada por el norte con las manzanas 30 y 31, al oriente con la zona de expansión urbana, al sur con la quebrada Candelaria y al occidente con los frentes de los predios de la misma manzana, esto al nororiente del municipio; y las áreas aledañas al cementerio comprendiendo parte de las manzanas 03 y 14, al suroriente del municipio.

#### **4.3.9.8.5 Tratamiento de Desarrollo Integral**

Se ha definido esta zona de tratamiento ya que por las deficiencias en cuanto a prestación de servicios públicos y edificabilidad, requiere de un grupo de acciones manejadas a nivel de entidades tales como la alcaldía, Sisben, Red de solidaridad, entidades privadas o comunitarias, que se comprometan a mejorar las condiciones del grupo social más vulnerable.

Son las áreas más pobres los terrenos del actual matadero en la manzana 02, al sur del sector urbano del municipio, las manzanas 30 y 31 y parte de la manzana 32, al costado derecho de la carretera que de Vianí conduce a Bituima, al norte del municipio. Es prioritario integrar un plan para el mejoramiento de los servicios públicos, en especial el de alcantarillado, las vías y el alumbrado público.

#### **4.3.9.8 Tratamiento de Actualización**

Este tratamiento cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional, la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades del municipio. Los terrenos que se someten a este tratamiento, tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones de ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones.

Cobija la parte central y más amplia del municipio, se ubica en la calle 5 entre carreras 7 y 4 siguiendo por la transversal 1 hacia el norte y después hacia la calle 2 para tomar los predios del frente de la manzana 21 hasta llegar a la calle 4 y seguir hasta el final de la manzana 14, sigue en dirección occidental hasta la carrera 3 y luego va hasta la calle 2 con carrera 4, se dirige al sur hasta el final de la manzana 04, sigue por la calle 1 hasta llegar al caño y dirigirse al norte por la carrera 8 hasta la calle 3 y de allí por la carrera 7 hasta la calle 5.

#### **4.3.9.9 Normatividad de los Tratamientos**

Se presenta a continuación la debida información normativa para la definición, destinación, uso y aplicación de los tratamientos propuesta en el siguiente trabajo y que deberá ser concertada en las mesas de trabajo y talleres con la comunidad, para posteriormente proceder a redactar el proyecto de Acuerdo que las implemente.

## **1. TRATAMIENTO GENERAL DE DESARROLLO**

### A. Usos Principales

Residencial II, Unifamiliar.

### B. Usos Complementarios

Comercial I

### C. Usos Compatibles

Institucional de bajo Impacto

### D. Usos Restringidos

Comercial II, Industrial en razón de su alto impacto ambiental y social

### E. Densidad

La densificación es de 70.82 lotes por hectárea sobre la base de lotes de 6 X 12 metros.

### F. Área de Ocupación

Hasta un 70% del área del lote

### G. Área de Construcción

Hasta un 60% del área total del lote



#### H. Altura y número de pisos

La altura mínima útil promedio piso será 2.40 metros, la altura máxima de la edificación será de 3 metros y el número máximo de pisos permitidos es de dos (2).

#### I. Retiros o aislamientos

Aislamiento anterior: 0.65 metros, existirá un antejardín de un (1) metro destinado para zona verde.

Aislamiento posterior: existirá un aislamiento de 3.5 metros para áreas libres o patios de ropas en la totalidad del paramento posterior del lote.

Aislamiento lateral: no existe.

#### J. Voladizos

Sobre las vías vehiculares y peatonales se permitirá un voladizo máximo de 0.60 metros o el ancho que indique el jefe de Planeación Municipal en casos especiales.

#### K. Desagües

Cada unidad de vivienda deberá contar con desagües independientes para aguas lluvias y para aguas negras. En ningún caso combinarlas.

#### L. Otras

Las construcciones de viviendas deberán cumplir las normas del Decreto Ley 1400 de Junio 7 de 1984 sobre construcciones sismo-resistentes.

## **2. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION**

### A. Usos Principales

Residencial I

### B. Usos Complementarios

Comercial I

### C. Usos Compatibles

Institucional de bajo impacto

### D. Usos Restringidos

Industrial

Institucional de alto impacto (equipamiento de servicios públicos)

### E. Índice de Construcción

Hasta el 60 % del área total del lote

### F. Volumetría

Se permite dos (2) pisos y sobre la calle 4 máximo tres (3) pisos

## **3. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

### A. Usos Principales

Residencial I

### B. Usos Complementarios

Comercial I

C. Usos Compatibles

Talleres de oficios varios y manufacturas

D. Índice de Construcción

30% mínimo de área construida

E. Volumetría

Entre uno (1) y dos (2) pisos

**4. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION**

A. Usos principales

Residencial I y 2

B. Usos Complementarios

Comercial I

C. Usos Compatibles

Recreación activa y pasiva

Comercial II

D. Área de ocupación

Hasta 70% del área del lote

E. Área de Construcción

60% del área total del lote

F. Altura y Número de pisos

Altura promedio 2.4 metros, altura máxima 3.0 metros, número de pisos permitidos dos (2)

## **5. TRATAMIENTO DE PRESERVACION DEL SISTEMA HÍDRICO**

### **A. Usos Permitidos**

Forestal y Ecoturístico

### **B. Uso Restringido**

Recreativo

### **4.3.10 Caracterización Final de Unidades de Síntesis de Diagnóstico**

Para finalizar el diagnóstico se deben confrontar los productos finales de la visión urbano regional y de asignación de tratamientos para llegar finalmente a las unidades síntesis de diagnóstico.

Analizando las variables se adoptaron dos unidades síntesis de diagnostico en la zona urbana.

#### **Primera Unidad Síntesis de Diagnóstico**

Por encontrarse en la zona plana del municipio, esta zona no tiene afectaciones producidas por amenazas de riesgos naturales, como son deslizamientos e inundaciones. Posee un alto nivel de consolidación, su uso principal es residencial, aunque presenta también uso Institucional y Comercial. En cuanto a servicios públicos el acueducto tiene un cubrimiento aceptable y el servicio de alcantarillado cubre la totalidad de la zona pero no posee tratamiento de aguas servidas.

Es una zona a la cual se le debe realizar un inventario real de espacios disponibles para construcción ya que el índice de construcción es muy bajo y se deben aprovechar los lotes, para densificar el sector urbano y controlar la expansión hacia el área rural. Además se deben tomar las medidas pertinentes para la reubicación de la plaza de mercado y los expendios de carnes.

### **Segunda Unidad de Síntesis de Diagnóstico**

Es una zona más vulnerable sobre todo por encontrarse parte de ella muy próxima al desagüe del alcantarillado y por no poseer los servicios públicos completos, sus vías no están adecuadas para el tránsito vehicular y peatonal, las viviendas que caracterizan esta zona son muy precarias y peligrosas para la habitación.