



PLAN DE **O**RDENAMIENT**O** **T**ERRIT**O**RIAL
VALLEDUPAR

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
POT-VALL

COMPONENTE URBANO

DOCUMENTO TECNICO FINAL

LIBRO PRIMERO.
MARCO LEGAL Y ANTECEDENTES



TABLA DE CONTENIDO

1. ANTECEDENTES TECNICOS Y SOCIO POLITICOS DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO DE VALLEDUPAR.	9
1.1. LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE EL CESAR.	9
1.2. DECRETO 1306 DE 1980, SOBRE PLANES INTEGRALES DE DESARROLLO, PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO DE VALLEDUPAR PIDUV.	10
1.3. ACTO LEGISLATIVO NO 1 DE 1986, PRIMERA ELECCIÓN DE ALCALDES Y CUMPLIMIENTO DE LOS MANDATOS DE LA LEY NOVENA DE 1989 O DE REFORMA URBANA.	11
1.4. LA LEY 388 DE 1997, DE DESARROLLO MUNICIPAL Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT-VALL.	12
2. MARCO LEGAL DEL COMPONENTE URBANO.	12
2.1. LEY 388 DE 1997, O DE DESARROLLO TERRITORIAL.....	12
2.2. EL DECRETO 879 DE 1998, O DE FORMULACION DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	13
2.3. LOS REGLAMENTOS DE ZONIFICACIÓN O NORMAS URBANÍSTICAS.	14
2.4. PARTICIPACION DE LA SOCIEDAD CIVIL.	14
2.5. EL PROGRAMA DE EJECUCION.....	14
3. COMPONENTE GENERAL DEL POT DE VALLEDUPAR.	14
3.1. IMAGEN OBJETO O ESTRATEGIA GENERAL PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO DEL MUNICIPIO EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.	14
3.1.1. Líneas de análisis.....	15
3.1.2. Efectos de la situación social sobre la base territorial.	15
3.2. GRANDES ENFOQUES PARA MATERIALIZAR LA ESTRATEGIA.	18
3.2.1. Primer enfoque estratégico, manejo sostenible del territorio.	19
3.2.2. Segundo enfoque estratégico, la sostenibilidad del desarrollo humano.	20
3.2.3. Tercer enfoque estratégico, fortalecimiento del desarrollo cultural.....	21
3.2.4. Cuarto enfoque estratégico, la reactivación económica.	21
3.2.5. Quinto enfoque estratégico, apertura territorial e integración con el país, con los países vecinos y con la comunidad internacional a través de los sistemas de comunicación.	22
CAPITULO SEGUNDO.....	26
POLITICAS URBANAS EN RELACION A LOS CINCO ENFOQUES ESTRATÉGICOS DEL COMPONENTE GENERAL	26
2.1. PRIMER ENFOQUE ESTRATEGICO, MANEJO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO.....	26
2.1.1. Políticas generales y específicas.....	26
2.1.1.1. Políticas urbanas generales.	26
2.1.1.2. Políticas urbanas específicas.	27
2.1.2. Programas para materializar el primer enfoque estratégico.	30
2.2. SEGUNDO ENFOQUE ESTRATEGICO, SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO HUMANO.....	30
2.2.1. Políticas. generales y específicas.....	30

2.2.1.1.	Políticas generales	30
2.2.1.2.	Políticas específicas.	30
2.2.2.	Programas para materializar el enfoque estratégico.....	32
2.2.3.	Programas para ser desarrollados en el suelo urbano y de expansión de Valledupar.....	33
2.3.	TERCER ENFOQUE ESTRATEGICO, FORTALECIMIENTO DEL DESARROLLO CULTURAL.	33
2.3.1.	Políticas generales y específicas.....	33
2.3.1.1.	Políticas generales.	33
2.3.1.2.	Políticas específicas.	34
2.3.2.	Programas para materializar el enfoque estratégico.....	35
2.3.2.1.	Programas para ser desarrollados en el conjunto del municipio.	35
2.3.2.2.	Programas del Plan de Desarrollo Cultural del municipio.	35
2.4.	CUARTO ENFOQUE ESTRATEGICO, LA REACTIVACION ECONOMICA.	36
2.4.1.	Políticas generales y específicas.....	36
2.4.1.1.	Políticas generales.	36
2.4.1.2.	Políticas específicas.	36
2.4.2.	Programas para materializar el enfoque estratégico.....	36
2.4.2.1.	Programas urbanos relacionados con la reactivación de la economía.....	36
2.4.2.2.	Programas para el desarrollo económico en sistema urbano del segundo nivel.	36
2.5.	QUINTO ENFOQUE APERTURA TERRITORIAL E INTEGRACIÓN CON EL PAIS CON PAISES VECINOS Y CON LA COMUNIDAD INTERNACIONAL.	37
2.5.1.	Políticas generales y específicas.....	37
2.5.1.1.	Políticas generales con relación a comunicaciones e infraestructura en general.	37
2.5.1.2.	Políticas específicas según tipo de servicio.....	37
2.5.2.	Programas estructurales para materializar el enfoque estratégico.....	41
2.5.2.1.	Programas para el área urbana de Valledupar.	41
CAPITULO TERCERO.....		42
ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y DE REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.....		42
3. LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y EL DESARROLLO HISTORICO.		43
3.1. EPOCA PRECOLOMBINA.....		43
3.2 FUNDACIÓN DE VALLEDUPAR 6 DE ENERO DE 1550 HASTA EL AÑO DE 1967.		43
3.3. PERIODO POSTERIOR A 1967 O A LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR.		46
3.4. RESUMEN DEL DESARROLLO HISTÓRICO Y URBANIZACIÓN DEL TERRITORIO.....		49
3.5. LA CIUDAD DEL NUEVO MILENIO.....		52
3.6. EL SUELO PROGRAMADO POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.		54
3.6.1.	Las etapas del plan de alcantarillado.	54
3.6.1.1.	Colector de las Mercedes.	54
3.6.1.2.	Colector Aeropuerto.	55
3.6.1.3.	Colector Terminal.	55
3.6.2.	El perímetro sanitario de la ciudad.	56
3.7. LA CAPACIDAD RECEPTORA DE POBLACIÓN.....		56
3.7.1.	Capacidad de recepción.....	56
AÑO.....		56
3.7.2.	Estratificación de las viviendas según comunas.	56

3.8. LA CLASIFICACION DEL SUELO ESTRUCTURAL DEL PRIMER NIVEL.....	57
3.8.1. <i>El perímetro sanitario de la ciudad de Valledupar.....</i>	57
3.8.2. <i>El suelo incluido dentro del perímetro sanitario.....</i>	57
3.8.2.1. <i>Suelo urbano o suelo consolidado.....</i>	59
3.8.2.2. <i>Suelo de expansión urbana.....</i>	60
3.8.2.3. <i>Suelo urbano de protección.....</i>	60
3.9. LA ZONIFICACION DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO, O ESTRUCTURAL DEL SEGUNDO NIVEL DE LA CIUDAD.	60
3.9.1. <i>Aspectos generales del sistema.....</i>	60
3.9.1.1. <i>Nociones básicas y fundamentos legales.....</i>	60
3.9.1.2. <i>El sistema estratégico del espacio público de Valledupar.....</i>	62
3.9.2. <i>Elementos naturales del Espacio Público del Sistema de Bienes de Uso Público del Estado.....</i>	63
3.9.2.1. <i>El sistema orográfico, municipal y urbano.....</i>	63
3.9.2.2. <i>El sistema hídrico municipal y urbano.....</i>	64
3.9.2.3. <i>Cuerpos de agua del sistema natural.....</i>	64
3.9.2.4. <i>El sistema de parques nacionales.....</i>	65
3.9.2.5. <i>El sistema de rondas hidráulicas de protección hídrica, franjas estratégicas de conservación ambiental.....</i>	65
3.9.2.6. <i>Elementos artificiales del Espacio Público del Sistema de Bienes de Uso Público y Fiscal del Estado.....</i>	67
3.9.2.7. <i>Sistema de zonas viales, del sistema arterial.....</i>	67
3.9.2.8. <i>Sistema de zonas recreativas localizadas en los bienes de uso público.....</i>	72
3.9.2.9. <i>Zonas de redes de servicios públicos domiciliarios.....</i>	74
3.9.2.10. <i>Terminales de transporte.....</i>	75
3.9.3. <i>Elementos artificiales del Espacio Público del sistema de Bienes de Uso Privado.....</i>	77
3.9.3.1. <i>Sistema hídrico artificial en bienes privados.....</i>	77
3.9.3.2. <i>Protección del sistema hídrico artificial privado.....</i>	77
3.9.3.3. <i>Cuerpos de agua y estanques.....</i>	77
3.9.3.4. <i>Barrios y edificios.....</i>	77
3.10.LA ZONIFICACION DEL ESPACIO PRIVADO O ESTRUCTURAL DEL TERCER NIVEL DE LA CIUDAD.....	80
3.10.1. <i>Políticas Urbanas Generales.....</i>	80
3.10.2. <i>Conceptualización de Areas de Tratamiento.....</i>	81
3.10.2.1. <i>Areas de Tratamiento en suelo urbano.....</i>	81
3.10.2.2. <i>Areas de tratamiento en Suelo de Expansión Urbana.....</i>	86
3.10.2.3. <i>Suelo de Protección.....</i>	87
3.10.3. <i>Conceptualización y delimitación Areas de Actividad.....</i>	88
3.10.3.1. <i>Areas de actividad especializada.....</i>	88
3.10.3.2. <i>Areas de Actividad Múltiple.....</i>	92
CAPITULO CUARTO	96
DELIMITACION DE UNIDADES ESPECÍFICAS DE LA CIUDAD	96
4.1. DELIMITACION DE AREAS DE CONSERVACION Y DE RESERVA NATURAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION.....	96
4.2. DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.....	96
4.3. CONSERVACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS Y ZONA HISTÓRICA.....	97
4.3.1. <i>Conservación histórica.....</i>	97
4.3.2. <i>Conservación urbanística.....</i>	97
4.4. PROTECCIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO.....	97

CAPITULO QUINTO.....	99
LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA URBANA ESTRATEGICA ...	99
5.1. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.	99
5.2. LAS REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS, PROVISIÓN PARA EL CORTO PLAZO.....	104
CAPITULO SEXTO	105
INSTRUMENTOS DE GESTION	106
6.1. MARCO DE LEY.....	106
6.2. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.....	106
6.3. AREAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.....	107
6.3.1. <i>Desarrollo Prioritario en suelo urbano.</i>	<i>107</i>
6.3.2. <i>Suelos de Construcción Prioritaria (C.P).</i>	<i>109</i>
6.4. UNIDADES DE ACTUACION.	111
6.4.1. <i>Definición.....</i>	<i>111</i>
6.4.2. <i>Etapas.....</i>	<i>111</i>
6.4.3. <i>Criterios para su definición.</i>	<i>111</i>
6.4.4. <i>Procedimientos para su desarrollo.</i>	<i>112</i>
6.4.5. <i>Características de Unidades de Actuación Urbanística.</i>	<i>112</i>
6.4.5.1. <i>Parcial de expansión Comuna 2.....</i>	<i>112</i>
6.4.5.2. <i>Parcial de expansión Comuna 3. Se definen una sola Unidad de Actuación.....</i>	<i>114</i>
6.4.5.3. <i>Parcial de expansión Comuna 4.....</i>	<i>115</i>
6.4.5.4. <i>Macroproyecto de la Granja.....</i>	<i>115</i>
6.4.6. <i>Excepciones de la norma.....</i>	<i>120</i>
6.4.7. <i>Ejemplo para el desarrollo de la Unidad de Actuación.....</i>	<i>120</i>
No DEL PREDIO	121
6.5. PLANES PARCIALES.	122
6.5.1. <i>Planes parciales (Ver Plano 1:10000 de localización).....</i>	<i>122</i>
6.6. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.....	122
6.7. ETAPAS PARA SU DESARROLLO.	123
6.7.1. <i>Identificación y definición.....</i>	<i>123</i>
6.7.2. <i>Formulación.....</i>	<i>123</i>
6.7.3. <i>Implementación, ejecución y seguimiento.....</i>	<i>123</i>
6.7.4. <i>Criterios para identificación, dentro del proceso POT.....</i>	<i>123</i>
6.8. PLANES PARCIALES IDENTIFICADOS EN EL POT.....	124
6.8.1. <i>Planes Parciales de Mejoramiento Integral.....</i>	<i>124</i>
6.8.1.1. <i>Objetivos Generales.....</i>	<i>124</i>
6.8.1.2. <i>Localización, parámetros, indicadores y directrices.....</i>	<i>124</i>
6.8.1.3. <i>Actores institucionales.....</i>	<i>135</i>
6.8.1.4. <i>Instrumentos de financiación.....</i>	<i>135</i>
6.8.2. <i>Planes Parciales de Conservación.....</i>	<i>135</i>
6.8.2.1. <i>Objetivos.....</i>	<i>135</i>
6.8.2.2. <i>Localización, parámetros y directrices.....</i>	<i>135</i>
6.8.2.3. <i>Actores.....</i>	<i>137</i>
6.8.2.4. <i>Instrumentos de financiación.....</i>	<i>137</i>
6.8.3. <i>Planes Parciales de Expansión Urbana.....</i>	<i>137</i>

6.8.3.1.	Objetivos.....	137
6.8.3.2.	Localización, directrices y parámetros.	138
6.8.3.3.	Actores.....	141
6.8.3.4.	Instrumentos de Financiación.	141
6.8.4.	Planes Parciales de Equipamientos Estratégicos.	142
6.8.4.1.	Objetivos.....	142
6.8.4.2.	Localización, directrices y parámetros.	142
6.8.4.3.	Actores institucionales.....	144
6.8.4.4.	Instrumentos de Financiación.	145
6.9.	PRIORIDADES DE LOS PLANES PARCIALES.	145
	CAPITULO SEPTIMO.....	146
	INSTRUMENTOS DE GESTION-MACROPROYECTOS URBANOS.....	146
7.1.	NORMATIVA Y CARACTERISTICAS.....	146
7.2.	EL MACROPROYECTO DE LA GRANJA.	147
7.2.1	Definición y marco legal.	147
7.2.3	Objetivos específicos.	148
7.2.3.1	Objetivos y alcance.....	148
7.2.4.	Localización y dimensionamiento.	149
7.2.5.	Usos actuales del suelo.	149
7.2.6.	Usos Potenciales.	149
7.2.7	Etapas.....	150
7.2.7.1	Estudios técnicos complementarios para la definición del Macroproyecto.	150
7.2.8.	Instituciones que participan.	150
7.3.	MACROPROYECTO DE CICLOVIAS PERMANENTES.....	152
7.3.1.	Definición y marco legal.	152
7.3.2.	Políticas y Objetivos.....	152
7.3.2.1.	Políticas relacionadas con los enfoques estratégicos.	152
7.3.2.2.	Objetivos específicos.	154
7.3.3.	Dimensionamiento y localización.	154
7.3.3.1.	Condiciones de localización.	154
7.3.3.2.	Condiciones de diseño.	154
7.3.4.	Caracterización.....	155
7.3.5.	Localización y subsistemas.	156
7.3.5.1.	Sistema primario.	156
7.3.5.2.	Sistema secundario.....	156
7.3.6.	Equipamiento requerido.....	157
7.3.7.	Cuadro de Clasificación del Sistema de Ciclovías.....	157
7.3.8.	Tipos de sección en la malla arterial.	157
7.3.9.	Etapas para materializar el programa.....	160
7.3.9.1.	Diagnóstico.	160
7.3.9.2.	Organización y Diseño.	160
7.3.9.3.	Didáctica.	160
7.3.9.4.	Ejecución.	160
7.3.9.5.	Monitoreo.	160
7.3.9.6.	Evaluación.....	160
7.3.10.	Instituciones que participan.	161
7.4.	MACROPROYECTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	161
7.4.1.	Definición y marco legal.	161
7.4.2.	Objetivos y alcance.	161
7.4.3.	Dimensionamiento y localización.	162
7.4.3.1.	Borde Occidental o Comuna 4.	164

7.4.3.2.	<i>Borde Sur o Zona de la Comuna Dos</i>	165
7.4.4.	<i>Etapas para una materialización</i>	166
7.4.4.1.	<i>Estudios técnicos para la definición del Macroproyecto</i>	166
7.4.4.2.	<i>Estudios técnicos específicos</i>	167
7.4.4.3.	<i>Ejecución</i>	167
7.4.4.4.	<i>Monitoreo y evaluación</i>	168
7.4.4.5.	<i>Instituciones que participan</i>	168
7.5.	MACROPROYECTO PLAN MAESTRO DE AGUAS PLUVIALES Y DE ACEQUIAS	169
7.5.1.	<i>Definición y marco legal</i>	169
7.5.2.	<i>Objeto y alcance general de acuerdo a enfoques estratégicos</i>	169
7.5.3.	<i>Objetivos específicos</i>	170
7.5.4.	<i>Dimensionamiento y localización</i>	170
7.5.4.1.	<i>Marco Teórico</i>	170
7.5.4.2.	<i>Antecedentes</i>	171
7.5.4.3.	<i>Localización y dimensionamiento</i>	171
7.5.4.4.	<i>Componentes del Sistema</i>	172
7.5.4.5.	<i>Etapas</i>	173
7.5.4.6.	<i>Instituciones que participan en su ejecución</i>	174

El presente documento forma parte de un conjunto de informes técnicos desarrollados, dentro del proceso POT, en cumplimiento de la Ley 388 de 1998. Dichos informes fueron realizados por un equipo de profesionales contratados por la Alcaldía Municipal de Valledupar, en cabeza del Señor Alcalde Doctor, Johnny PEREZ OÑATE. El contrato tiene como fin cumplir con los mandatos legales y así mismo lograr que el Municipio disponga de un instrumento técnico, que oriente el Ordenamiento Territorial, en la próxima década, el cual es fundamental para dar inicio al nuevo milenio.

Ha sido muy oportuno e importante para el conjunto de los habitantes del municipio de Valledupar, el hecho de que a esta administración presidida por el Doctor Jonhny PEREZ OÑATE le hubiera correspondido cumplir con los mandatos de ley y en esta forma adelantar en forma técnica, la concepción, construcción y posterior sanción de este instrumento fundamental para el desenvolvimiento socioeconómico de este pedazo de suelo nacional, el cual está inserto en un conflicto, no fácil de resolver, entre otros, incide en el crecimiento urbano de la ciudad y en el incremento de población demandante de servicios subsidiados.

El POT tiene un horizonte de nueve años, es decir, los correspondientes a cuatro gobiernos locales; el primero de ellos el año 2000, se constituye en el tercer año de la actual administración. De otro lado dentro de los mandatos de Ley, el POT se inscribe en el actual Plan de Desarrollo Municipal, Valledupar Compromiso de Todos; los subsiguientes burgomaestres en lo físico territorial sus programas de gobierno, deberán ajustarse al POT del municipio.

El POT, de Valledupar se desarrolló en dos fases. A través de la primera etapa del proceso, el equipo del POT-VALL bajo la dirección de la Ingeniera Sonia Rosa GOMEZ TABOADA, Jefe de Planeación Municipal, desarrolló tres tareas fundamentales, necesarias para llegar a buen término con los mandatos de Ley, se concibió el Componente General, se hizo una intensa movilización de la sociedad civil y se desarrolló el diseño y montaje de un sistema de información municipal.

Se trabajó intensamente a fin de lograr la conceptualización de una estrategia de desarrollo socioeconómico, un modelo estructural de largo plazo y los contenidos estructurales, necesarios para que en etapas posteriores se adelante el conjunto de planteamientos para el logro de objetivos de Ordenamiento Territorial, tanto urbano como rural.

Finalmente, como actividad básica de soporte al proceso POT en general y a las actividades planificadoras de Valledupar en particular, se inició un proceso estratégico orientado a la creación de un Observatorio de Información Regional y Municipal, alrededor del cual, se estructura un sistema de información técnica con cuatro subsistemas: uno de tipo documental, otro estadístico, otro de proyectos y uno de información geográfica georeferenciada.

Como complemento a todo lo anterior, el municipio inicia en el corto plazo un proceso técnico relativo al manejo de cartografía digital, para lo cual adquirió equipos, programas, material cartográfico y está al servicio del personal del POT y de la alcaldía a fin de tecnificar la administración.

El equipo técnico local del POT-VALL, estuvo conformado por el Arquitecto Heriberto ALVIS, el Ingeniero José Norberto FERNANDEZ, la Arquitecta Yarime LOBO, el Arquitecto Juan Carlos CAMARGO y la trabajadora social Luz Victoria DELGADO.

En el Grupo de la Gerencia, además de la arquitecta Aurora PACHON, colaboraron, la Ingeniera Magdalena PRADILLA, el Ingeniero Eugenio CORTES, el Arquitecto Alejandro BAYONA, la Ingeniera Estella CASTILLO, y un grupo de auxiliares y personal de apoyo.

Fundamental y afortunado para este proceso ha sido la oportuna y acuciosa participación del grupo de exalcaldes del municipio, a quienes se convocó y quienes en todo momento hicieron valiosos aportes y a quienes el grupo de asesores agradece su valiosa participación.

El grupo técnico del POT agradece las oportunas participaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, presidido por el Sr. Curador Dr. Ivan ZULETA, quienes, además han participado ampliamente en las labores técnicas y en la revisión de documentos, personas que siempre han estado apoyados por el Dr. Galeaño Rafael DAZA, Director de Ordenamiento Urbano Municipal.

1. ANTECEDENTES TECNICOS Y SOCIO POLITICOS DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO DE VALLEDUPAR.

1.1. LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE EL CESAR.

Mediante la Ley 25 del 21 de Junio de 1967, El Cesar fue elegido en Departamento, segregándolo del Magdalena, su primer Gobernador fue el Dr. Alfonso LÓPEZ MICHELSEN y su Capital fue Valledupar.

Con motivo de la creación del Departamento y luego de la experiencia adelantada por el Arquitecto de origen cubano, residente en Barranquilla, Manuel Carrera, la División de Desarrollo Urbano del IGAC, preparó en el año de 1969 el Plan Piloto de Desarrollo de Valledupar, el cual tuvo como objeto dar las bases planificadoras para la organización espacial de la recién denominada capital del Departamental, la ciudad de Valledupar.

El Plan fue concebido básicamente para procurar el ordenamiento espacial y vial de una ciudad de 50.000 habitantes, contenía un código urbano que no fue sancionado por el Concejo.¹ A pesar de ello, se constituyó en el instrumento rector de la planificación de la ciudad y tuvo su impacto en la producción de ciudad

Posteriormente hacia 1976, el Municipio apoyado por FONADE, encargó a los señores PATERNOSTRO y MEDINA, el diseño de un programa de obras viales, con las bases del Plan anterior; instrumento necesario para el Ordenamiento Territorial de una ciudad en rápida expansión

También en la década de los años setenta la Empresa de Obras Sanitarias de Valledupar, EMPODUPAR, contrata los estudios necesarios para dotar a la ciudad de un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, proyecto ejecutado por la firma HIDROTEC en 1975 y cuya construcción se adelantó íntegramente a través de los veinte años siguientes.

Al finalizar la década de los ochenta, la ciudad tenía solucionada la provisión de los servicios básicos dentro de buenas condiciones y venía distribuyendo a sus habitantes agua en cantidad y calidad acorde con las normas internacionales. La fuente del sistema la constituye el río Guatapurí, curso de agua que desciende de la Sierra Nevada, cuenca de carácter municipal, si se tiene en cuenta que este río nace en la Sierra en Territorio Municipal y desemboca en el Cesar dentro del mismo territorio.

¹ Documento entregado por el IGAC a la Junta de Planeación municipal.

1.2. DECRETO 1306 DE 1980, SOBRE PLANES INTEGRALES DE DESARROLLO, PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO DE VALLEDUPAR PIDUV.

Preocupado el Departamento Nacional de Planeación por el Ordenamiento Institucional del sector del desarrollo urbano y rural, diseña el Decreto 1306 de 1980. El cual entre otros da las bases conceptuales relacionadas con el contenido de un instrumento de planificación denominado Plan Integral, el cual diseñan y adoptan muchos municipios del país, entre ellos Valledupar.

Así mismo, y a fin de facilitar el accionar de las municipalidades, el DNP, diseña cartillas metodológicas para la ejecución del PIDUV y contrata con el IGAC, la restitución de la cartografía y planos temáticos de cerca de cincuenta ciudades y su área rural. Todo esto escala convenientes a fin de poder ser utilizada en los estudios que se emprendieran, Valledupar entonces dispone de cartografía de buena calidad.

Hacia febrero de 1982, el Municipio de Valledupar bajo la Alcaldía de María Clara QUINTERO DE DAZA, abre un concurso de méritos cuyo objeto fue el diseño del Plan Integral de Desarrollo denominado PIDUV, concurso del cual salió favorecida Aurora PACHON REYNA y su grupo consultor, equipo que había llevado a buen termino el Plan Integral para el desarrollo del Area Metropolitana de Barranquilla.

El desarrollo de este estudio se involucró a un grupo interdisciplinario de profesionales jóvenes, quienes por ese entonces regresaban a su tierra natal a ejercer su profesión; así mismo, en la toma de decisiones del estudio se involucro en forma amplia, además de los funcionarios de Administración Municipal, el conjunto de la Sociedad Civil Valduparense y los gremios Económicos y de profesionales que por aquella época se encontraban bastante golpeados por los hechos ocurridos con motivo del fin de la bonanza algodonera.

Durante la ejecución del trabajo, hubo cambios de Administración del Estado y de Alcalde Municipal; fue el recién nombrado Dr. Alfredo CUELLO DÁVILA (1982-1983), quien lideró su terminación y el Dr. Afranio RESTREPO (1983-1984), quien llevó los distintos proyectos de acuerdo al Concejo Municipal, a fin de obtener su sanción y poder trabajar su programa de Gobierno a través de estos instrumentos.

Los Alcaldes siguientes siempre dispusieron de voluntad política para orientar su Gobierno a través del Plan y sobre todo la ciudadanía, los gremios económicos y las agremiaciones profesionales quienes estuvieron alerta respecto a la aplicación de lo dispuesto, principalmente en lo relacionado con el uso el suelo y las respectivas normas urbanísticas.

Al final de este período, el ICT comienza las negociaciones para la compra de una hacienda fuera del perímetro urbano a fin proceder a su urbanización; esta institución por ser de carácter Nacional en ningún momento tomó sus decisiones acordes con lo establecido para la ciudad. Con motivo del nuevo orden establecido a través de la Ley novena de 1989 y de la descentralización administrativa nacional, se inicio la liquidación del ICT; la negociación no se cristaliza, pero el terreno fue posteriormente invadido y hoy se constituye un asentamiento en proceso de complementar.

El Plan incluyó entre otros, un programa general de inversiones, conjunto de proyectos que deberían desarrollar los Gobiernos locales, los cuales por limitaciones de recursos vieron recortadas sus posibilidades y fueron ejecutados parcialmente.

Se recomendó, la creación de un ente rector para el manejo de los recursos naturales, afortunado fue para el Cesar el nombramiento del Dr. Cesar GARCÉS VERNAZA como Director de Corporaciones en el DNP, profesional de amplia trayectoria nacional, quien había participado en el grupo de técnicos del PIDUV, y se encontraba comprometido con la ciudad; situación que junto al amplio apoyo local y nacional logró materializar la creación de la Corporación del Cesar, entidad que hoy ha cumplido quince años de vida institucional.

Otro aspecto de vital importancia para Valledupar, que el PIDUV recomendó fue comenzar con el proceso de ordenamiento del Centro, programa que tuvo su inicio durante la Administración del Dr. Afranio RESTREPO, pero que luego por falta de recursos fue abandonado por las siguientes Administraciones y retomado en forma por demás decidida y técnica por la primera administración del Alcalde Rodolfo CAMPO SOTO y continuada por la administración del Dr. Aníbal MARTÍNEZ.

Finalmente a través de la consolidación de la Junta de Planeación, se pudo hacer seguimiento y aplicación del Plan. En repetidas ocasiones los consultores fueron requeridos a fin de emitir conceptos sobre diferentes tópicos de la Planificación y del programa propuesto.

1.3. ACTO LEGISLATIVO No 1 DE 1986, PRIMERA ELECCIÓN DE ALCALDES Y CUMPLIMIENTO DE LOS MANDATOS DE LA LEY NOVENA DE 1989 O DE REFORMA URBANA.

Con motivo de la sanción del Acto Administrativo No. 1 de 1986 y las normas contenidas en los decretos de comienzos de 1987, de la descentralización, comienza para los municipios una nueva vida. Así mismo, se sanciona la Ley Novena de 1989 o de Reforma Urbana y se eligen por primera vez en forma democrática los burgomaestres del país.

Es así como, en cumplimiento a los mandatos de la Ley 9 de 1989, el primer alcalde elegido, de Valledupar, Dr. Rodolfo CAMPO SOTO, emprende dos tareas fundamentales: de un lado da vida en forma por demás amplia al anhelado Programa del Plan Centro, y de otro, dentro de los mandatos de ley, desarrolla la complementación del Plan de Desarrollo, según los contenidos legales.

Se elabora con este fin, el Programa de Desarrollo denominado Valledupar Siglo XXI y abre para el municipio las bases de ordenamiento y planificación necesarias para la construcción de ciudad y para la producción del espacio público que los valduparenses requieren para el logro de las condiciones de vida que hoy todos disfrutan.

Así mismo durante este período y una vez sancionado Valledupar Siglo XXI, se inicia la tarea de ejecutar el nuevo plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, programa que sin lugar a dudas ha reafirmado la condición de Valledupar, en el sentido de constituirse en la ciudad modelo, y tal vez atípica en Colombia, en el sentido positivo; el ejemplo de Valledupar, se considera en los medios técnicos como un caso exitoso de planificación y desarrollo municipal.

Corresponde al segundo alcalde elegido, Dr. Aníbal MARTÍNEZ ZULETA, continuar los programas, logra en el Concejo Municipal la sanción íntegra del Valledupar Siglo XXI, y en esta forma los siguientes alcaldes elegidos, encuentran en el anterior instrumento una buena guía para el desarrollo de los programas de gobierno.

1.4. LA LEY 388 DE 1997, DE DESARROLLO MUNICIPAL Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT-VALL.

A esta administración, quinto período de los alcaldes elegidos democráticamente, corresponde al Dr. Johnny PEREZ OÑATE y a su equipo de gobierno un nuevo reto en lo que a planificación y ordenamiento territorial compete, es decir, debe cumplir nuevamente con los mandatos de Ley, como es adelantar la construcción técnica del Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, todo ello dentro del orden establecido, en concordancia con las metodologías diseñadas y dentro del concepto de su construcción a puertas abiertas con el concurso de la sociedad civil.

2. MARCO LEGAL DEL COMPONENTE URBANO.

2.1. LEY 388 DE 1997, O DE DESARROLLO TERRITORIAL.

ARTÍCULO 1o. OBJETIVOS. La presente ley tiene por objetivos:

- 1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9a. de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.*
- 2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.*
- 3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.*
- 4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.*
- 5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.*

2.2. EL DECRETO 879 DE 1998, O DE FORMULACION DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

En el marco del decreto reglamentario a la Ley 388/97, No. 879 de 1998, El Componente Urbano del POT, se refiere a la administración del suelo urbano y de expansión urbana, integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al Componente General del Plan, producto elaborado en primera fase.

En lo que se refiere al suelo urbano y áreas de expansión urbana, este componente deberá contener por lo menos los siguientes elementos:

1. Las políticas a mediano y corto plazo sobre uso y ocupación, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el Componente General.
2. Localización y dimensionamiento de la infraestructura para: el sistema vial y de transporte, previendo la adecuada intercomunicación del conjunto de las áreas urbanas y su ampliación a las zonas de expansión; las redes primarias y secundarias de servicios públicos en el corto plazo; equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas; y las cesiones urbanísticas gratuitas para todas las anteriores.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de recursos naturales y paisajísticos, de conjuntos urbanos, históricos, culturales y de áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área, así como las zonas receptoras y generadoras de los derechos transferibles de construcción y desarrollo previstos en el Decreto Ley 151 de 1998.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programa de vivienda de interés social, incluyendo las de mejoramiento integral. La estrategia de vivienda incluirá directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y los instrumentos de gestión correspondientes. También comprenderá mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo.
6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, y los parámetros para la identificación y declaración de inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria.
7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística.
8. La determinación de las áreas morfológicas homogéneas, entendidas como la zona que tiene características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su tramo urbano original.
9. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto y mediano plazo. Lo anterior comprende la definición de sus directrices generales de gestión o financiamiento y las autorizaciones indispensables para emprenderlos.

10. La adopción de directrices y parámetros para los planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.
11. La definición y procedimientos de gestión en actuaciones urbanísticas requeridos para la administración y ejecución de las políticas y disposiciones adoptadas.
12. La adopción de instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía y la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la ley, determinando las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía.

2.3. LOS REGLAMENTOS DE ZONIFICACIÓN O NORMAS URBANÍSTICAS.

En concordancia con el artículo 15 de la Ley 388, se debe producir el conjunto de Normas Urbanísticas que regulan el suelo urbano, las cuales se clasifican en:

- Normas Urbanísticas Estructurales.
- Normas Urbanísticas Generales.
- Normas Urbanísticas Complementarias.

Especial atención para el caso de Valledupar requiere la norma para la vivienda de interés social, capítulo específico que debe ser involucrado en el Reglamento.

2.4. PARTICIPACION DE LA SOCIEDAD CIVIL.

A fin de cumplir con los mandatos constitucionales y con las normas sobre participación ciudadana, en esta etapa es preciso adelantar toda una movilización con la comunidad organizada de la sociedad de base, a fin de convocarlos y motivarlos a participar en asuntos que sean de su competencia.

2.5. EL PROGRAMA DE EJECUCION.

La Ley establece en su artículo 18 la necesidad de organizar debidamente un Plan de Ejecución de los programas y actuaciones que sobre el territorio, prevea el POT, que sean ejecutadas durante el periodo de la correspondiente administración municipal.

3. COMPONENTE GENERAL DEL POT DE VALLEDUPAR.

3.1. IMAGEN OBJETO O ESTRATEGIA GENERAL PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO DEL MUNICIPIO EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.

Aspecto sustantivo para el Ordenamiento Territorial de Valledupar, es la Estrategia General para el Desarrollo Socioeconómico del municipio para el horizonte del mediano y corto plazo, es decir, para un período de doce años, los cuales se iniciaran una vez aprobado el POT. Tanto componente urbano como rural necesariamente tienen que integrarse a esta estrategia y sus líneas de acción se constituyen en estructuradoras de los diferentes sistemas.

3.1.1. Líneas de análisis.

Se puede, a manera de síntesis, resumir el análisis socioeconómico del municipio de Valledupar en siete ejes con diferente nivel de complejidad:

- El alto crecimiento de la población, debido entre otros a la población de desplazados.
- El déficit de los servicios sociales, en particular la educación, la salud y la vivienda.
- El alto índice de desempleo.
- EL bajo nivel de producción agrícola e industrial.
- La vocación agrícola del municipio en un contexto de apertura económica que ha desfavorecido claramente al sector primario.
- Precaria conservación del medio natural.
- Limitada integración al sistema nacional e internacional de comunicaciones.

3.1.2. Efectos de la situación social sobre la base territorial.

En cuanto a los ejes con diferentes niveles de complejidad, o de problema, se puede decir que son promotores de movimientos poblacionales originados entre otros por el conflicto socio-político.

Estos movimientos están constituidos por la acción de grupos poblacionales que actúan sobre una base territorial y que por consecuencia, tiene efectos en la estructura territorial, efectos sociales y efectos políticos²:

- Los efectos territoriales modifican la relación población-equipamiento: Con alta incidencia sobre la lógica de la política urbana que presupone una modificación de la correlación de fuerzas entre los grupos que se enfrentan en el sistema de poder territorial.
- Los efectos políticos, resultantes de la modificación de la fuerza de los grupos sociales: unidad, movilización y disponibilidad para la acción y la organización. En estas condiciones, es posible el desarrollo de una amplia conciencia ciudadana de oposición a la política territorial.
- Los efectos en la estructura territorial³, resultantes de las contradicciones del desarrollo, explican la estructura territorial como la que reproduce a la vez los medios de producción y la fuerza de trabajo y por otra parte, donde se identifican todos los conflictos que hacen referencia a las cuestiones de consumo colectivo (población que demanda servicios) o de poder en el municipio (administración que oferta servicios y población que demanda participación).

Esta estructura se ve como una realidad contradictoria y en continuo cambio; se observa que los intereses de los diferentes actores (gobierno local, los constructores y dueños de tierras y las clases populares del territorio) son diferentes. Se puede entonces afirmar que:

² BORJA, Jordi. "Estado, Descentralización y Democracia". Bogotá, Ediciones Foro Nacional por Colombia, 1989. "Colección Ciudad y Democracia" pp.93-162

³ Para efectos del P.O.T, son estos los que se van a tener en cuenta.

- La estructura territorial no se transforma espontáneamente, como adecuación mecánica a una disfunción, problema o déficit.
- La transformación de la estructura territorial no es tampoco resultado de la acción de un agente, incluido el estado, que por su cuenta resuelve el problema.
- Los cambios que se producen en la estructura territorial son resultados de movimientos poblacionales (de cualquier tipo y de cualquier nivel económico) y sus necesidades, generados en torno de las contradicciones territoriales.

Por lo tanto, “El análisis de la relación entre modificación de la estructura territorial y movimientos poblacionales debe tomar las contradicciones del desarrollo territorial como punto de partida”.

Las contradicciones del desarrollo territorial que inciden sobre los movimientos territoriales se pueden resumir en:

- El capital se invierte según criterios no de productividad, sino de rentabilidad Ej: el equipamiento urbano posee un conjunto de características tanto en su proceso de producción como en su modo de uso, que hace muy difícil asegurar su rentabilidad.
- Cuando se produce como bien muy comercializado, pierde su carácter de servicio, es decir, pasa de ser un bien común a ser un bien particular.
- La economía de aglomeración (concentración de actividades y población), puede llegar a presentar en su etapa de “congestión”, situaciones que oponen el equipamiento equilibrado del territorio y la utilización óptima de los recursos tecnológicos y sociales. Existe en dicha etapa una competencia anárquica entre los agentes territoriales.
- La propiedad privada del suelo se opone y/o restringe su uso colectivo.
- El rol del Estado es, además, especialmente contradictorio. Debe cumplir a la vez funciones que se oponen entre sí: asegurar la reproducción de los medios de producción, pero servir a la realización de acumulación de capital a través del uso de la fuerza de trabajo, sin medios suficientes para crear y mantener el equipamiento colectivo. El desarrollo territorial aumenta la importancia de las tareas contradictorias del Estado, y las presiones que se ejercen sobre éste.

Así, se puede afirmar que se está asistiendo en los municipios receptores de población desplazada y en un contexto de apertura económica, a un proceso de agudización de estas contradicciones, las cuales hacen referencia al desarrollo económico y a los conflictos sociales, de la forma siguiente:

i. En cuanto al desarrollo económico.

- Las necesidades determinadas por la reproducción de la fuerza de trabajo son mayores cada día, lo mismo que las necesidades determinadas por la utilización del territorio, por parte del capital en aras de asegurar altas tasas de acumulación. Es decir, que existe un superávit de fuerza de

trabajo (desempleo, con una gran demanda de empleo, en su mayoría no calificado) y una utilización menor de espacios productores (están acumulados en territorio y funciones para mayor producción), con una demanda menor y diferente (tecnológicamente) de fuerza de trabajo.

- La globalización de la economía mundial ha generado sectores muy vulnerables en los países en desarrollo por la ausencia de competitividad y la creciente competencia de firmas internacionales en el mercado interno. Este es el caso del sector agropecuario.

Así, la política territorial, en estas condiciones, debe ser cada vez más agresiva y subordinada a los intereses inmediatos y a mediano plazo del desarrollo económico.

ii. En cuanto a los conflictos sociales.

- Entre los agentes urbanos dominantes y en especial el Estado y la población en tanto que usuaria de los servicios que brinda un municipio, el conflicto se da en torno de los equipamientos colectivos, vivienda, etc. La propiedad privada del suelo impide dar al conflicto un destino acorde con las necesidades sociales sentidas en un determinado momento. El conflicto es aún mayor cuando se trata de municipios con situaciones de violencia con fenómenos de migración y desplazamiento.
- Entre los agentes capitalistas privados y el Estado, son conflictos que se desarrollan en torno a la reproducción de los medios de producción y sus costos; respecto a la reproducción de la fuerza de trabajo y la falaz dicotomía de lo social y lo económico y respecto al uso del suelo.
- Estas contradicciones enfrentan dos lógicas distintas: una persiguiendo la reproducción de los medios de producción y de la fuerza de trabajo en el marco de unas relaciones sociales dadas, y otra buscando la obtención del máximo beneficio a corto plazo. Se identifica finalmente con la contradicción: a medida que aumenta la intervención del Estado, aumenta también el papel de los técnicos y la importancia de la ideología de la racionalidad y neutralidad territorial.

De esta manera se pueden plantear dos grandes enfoques en el desarrollo de la Imagen Objeto del Ordenamiento Territorial del Municipio, que tienden a recoger las diversas contradicciones que se observan en la estructura territorial:

- De un lado, un enfoque de filosofía capitalista, o de economía de mercado, en la que se plantea la reactivación económica del Municipio.
- Y por otro lado, un enfoque socializante, en el que basados en una convivencia social, se impulsen y fomenten los servicios sociales, principalmente de educación, salud y vivienda, que darían soporte a las poblaciones menos beneficiadas.

De esta forma, se podría representar la Estructura Territorial de Valledupar, tendiente a un punto de equilibrio entre la producción económica y el fomento y desarrollo de los servicios sociales.

Como soporte a estos dos grandes enfoques, es preciso plantear el ordenamiento territorial dentro de un espacio físico natural actualmente en delicado estado por deterioro, lo cual no importa cual acción sobre el territorio se desarrolle, sin antes hacer una juiciosa previsión ambiental y en esta forma lograr un verdadero sistema territorial autosostenible.

3.2. GRANDES ENFOQUES PARA MATERIALIZAR LA ESTRATEGIA.

Se habla anteriormente de dos grandes enfoques estratégicos, a la luz de las condiciones actuales y a la facilidad para materializar los programas; ellos se agrupan a su vez cinco estrategias de tipo sociocultural, una de tipo ambiental, otro para la reactivación económica y finalmente para la integración del territorio al sistema nacional.

De todas maneras, a la luz de la problemática socioeconómica, actual de Valledupar, el desarrollo de no importa cual enfoque o estrategia, debe plantearse dentro de una amplitud conceptual rigurosa y moderna; este enfoque se propone sea involucrado alrededor de los conceptos del último Nobel de Economía, Amartya SEN, el economista social, tal vez el más importante del siglo XX⁴.

“SEN, encuentra que la desigualdad del ingreso, es además, una medida muy imperfecta de la verdadera desigualdad social. Propone medir esta en el espacio de las competencias humanas teniendo en cuenta no solo la educación, la salud, y la seguridad social, sino también los derechos sobre la propiedad, los activos sociales y la libertad para decidir, cooperar y participar en política. Las diferencias en la competencia y libertad, dan la verdadera medida de la desigualdad”.

“SEN propone definir el desarrollo económico como la posibilidad de expandir las oportunidades sociales, mediante el desarrollo de competencias humanas y las libertades de la gente. “El desarrollo debe girar alrededor de las personas o no será”.

El desarrollo de Valledupar será realidad, si los esfuerzos en el mediano y largo plazo se centran en formar el nuevo hombre de Valledupar, es decir, en formar “el nuevo ser valduparense” para enfrentar exitosamente el nuevo milenio.

La Constitución Política de Colombia y la Ley establecen la pobreza como criterio principal para la distribución de las transferencias de ingresos corrientes de la nación hacia los municipios.

El programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD, publicó en 1990 el primer informe de Desarrollo Humano, que desde entonces se ha convertido en una mirada anual al desarrollo de los países desde la nueva óptica, “La del desarrollo humano”⁵.

⁴ SEN, dice: El desarrollo es la creación de oportunidades sociales y libertades para alcanzarlas. El desarrollo no se mide con base en el ingreso y en el consumo de bienes, sino en términos del desarrollo humano.

⁵ PNUD, Misión social, DNP, Informe de Desarrollo Humano para Colombia 1998, julio de 1998. Que es el Desarrollo Humano, pag. 3.

En Colombia, así mismo, como producto de los estudios de la Misión Social se ha venido monitoreando este aspecto, se han calculado las series de índices tanto para el municipio como para los departamentos y para el conjunto del país, lo cual indica que los planes de desarrollo de las administraciones municipales y el plan de ordenamiento para el decenio, deben ante todo procurar la sostenibilidad del crecimiento del IDH, y si es posible, tener como meta un incremento sustancial de este indicador del desarrollo⁶.

Cuadro No 1.2
INDICE DE DESARROLLO HUMANO

REGION	1985	1994	INCREMENTO
CESAR	0.597	0.650	0.053
COSTA ATLANTICA	0.639	0.713	0.074
TOTAL PAIS	0.695	0.820	0.125

Fuente: Informe de Desarrollo Humano para Colombia. DNP. 1998

A manera de conclusión, para “abordar el bienestar como potencialidades, se acerca mas a la perspectiva de SEN de “capacidades efectivas” y “Conjuntos socialmente viables y deseables”. En cuyo contexto, se define: Vivir, como la combinación de varios quehaceres y estados concretos, hacer y seres en palabras de SEN: Calidad de vida: como la capacidad de lograr esos conjuntos de quehaceres y estados socialmente valiosos y alcanzables en un tiempo y en un espacio concreto.

Así planteadas las cosas, la tarea objeto de esta propuesta, se propone sea constituida alrededor de la conceptualización siguiente, en términos de:

“Un conjunto de acciones socialmente viables y deseables”.

3.2.1. Primer enfoque estratégico, manejo sostenible del territorio.

Se trata de una estrategia sin la cual no es posible ni el desarrollo humano, ni el desarrollo económico. Estructura de soporte y protección del medio natural.

En concordancia con este enfoque, los contenidos estructurales del Plan General relacionados con el señalamiento de áreas de reserva, la determinación de áreas de riesgo, y la clasificación del territorio en suelo urbano y rural, se constituyen en los principales componentes de esta primera estrategia, la cual debe involucrar aspectos tales como:

- Diseño de un modelo estructural de largo plazo, el cual direcciona el ordenamiento.

⁶ El desarrollo Humano, es definido como el proceso mediante el cual, se ofrecen mayores oportunidades a las personas. Entre las más importantes figuran el gozar de una vida prolongada y saludable, tener educación, y acceder a los recursos necesarios para tener un nivel de vida decente. El IDH, diseñado desde 1990 por el PNUD, ha experimentado cambios en las variables que lo conforman, con el fin de darle mayor poder explicativo y facilitar la comparación internacional.

- La conservación del medio ambiente y la protección de los recursos naturales, entre los cuales el agua es de primordial importancia. Por lo cual para procurar una propuesta acorde con la realidad ambiental municipal, este aspecto toma como punto de partida los planteamientos adelantados para el departamento del Cesar, por el estudio de ECOFOREST, publicado a través del Atlas Ambiental (propiedad de la CORPOCESAR). Se inicia el proceso de análisis de la oferta, la demanda y los conflictos ambientales y se concluye en la determinación, características y representación sobre cartografía de las UNIDADES DE MANEJO AMBIENTAL MUNICIPAL (U.M.A.M.), las cuales cubren en su totalidad, todo el territorio del municipio y cada una posee características y determinadas pautas específicas de manejo.
- La zonificación de riesgos, a través de involucrar las consideraciones de las amenazas naturales en razón del mandato legal y debido a que estas son un limitante para la expansión de las áreas urbanas, para el desarrollo de las actividades económicas y en general para el bienestar de las comunidades.
- La clasificación del suelo del territorio municipal, en concordancia con los contenidos de la Ley 388.

3.2.2. Segundo enfoque estratégico, la sostenibilidad del desarrollo humano.

Este enfoque dentro del concepto del ordenamiento del territorio, tiene como eje principal el hábitat, es decir, la nueva educación, soportada por los servicios de salud preventiva y la vivienda. Tipo de infraestructura sobre la cual debe reposar sin lugar a dudas el desarrollo socioeconómico del municipio y sobre la construcción del nuevo ser valduparense. Esta línea de acción contiene singulares efectos en la Estructura Territorial, entre ellos se enuncian:

- Nueva estructura urbana y nuevo hábitat.
- Ampliación y redistribución del área de infraestructura educativa, de vivienda y de salud.
- Normalización de áreas de protección y de recreación.

Se materializa a través de acciones concurrentes relacionadas con:

- El fortalecimiento de la organización social y comunitaria, a fin de coordinar acciones y lograr que la acción del estado en la provisión de los servicios sociales, tenga un alto impacto social.
- Concepción de un nuevo hábitat, alrededor de la vivienda de interés social, a fin de hacer de la Vivienda de Interés Social un factor de desarrollo social, económico y territorial, para mejorar la calidad de vida de las familias de menores ingresos y propiciar la convivencia y la integración ciudadana.
- Educación para la convivencia ciudadana y la construcción de una nueva sociedad. Desarrollo de una educación sostenible, basada en prioridades del bien colectivo sobre el bien particular y la participación equitativa de los grupos poblacionales.
- Fortalecimiento de la calidad, la cobertura e infraestructura de los servicios de salud con énfasis en la salud preventiva, la cual se constituye en la necesidad básica a atender, para procurar un

ámbito adecuado y una buena calidad de vida. La salud, curativa, implica el cubrimiento de la demanda relacionada con la morbilidad de la población y el desarrollo de políticas y programas específicas para cubrir convenientemente la demanda.

3.2.3. Tercer enfoque estratégico, fortalecimiento del desarrollo cultural.

El eje principal de este enfoque está basado en el desarrollo de un ser valduparense centrado en un sujeto identificado con su naturaleza, su entorno y con sus coterráneos y proyectado hacia su sociedad para el desarrollo de una convivencia social; el impacto de su puesta en marcha, repercute sobre el suelo y a su vez, el territorio debidamente ordenado facilita el desarrollo cultural.

Este enfoque es el que construye el tejido cultural y crea las bases y las relaciones para que tanto el enfoque de reactivación de la producción y de desarrollo humano puedan darse y consolidarse, a partir de los siguientes aspectos:

- Restablecimiento de la acción comunicativa, para lo cual se requiere crear los espacios y los medios necesarios para el logro de acciones y proyectos en común.
- Apertura a la diferencia de género, raza, cultura y sociedad, vitalizando y dinamizando los estamentos y procesos establecidos y sobre todo procurando integrar a la vida ciudadana a los nuevos emigrantes rurales.
- Apertura a las diferentes expresiones culturales, para ello es preciso, entre otros, crear espacios y medios para que ellas se desarrollen dentro de los escenarios que el POT establezca.
- Cultura ciudadana alrededor del respeto por el espacio público y a su vez espacio público para la cultura ciudadana.

3.2.4. Cuarto enfoque estratégico, la reactivación económica.

Este enfoque, tiene como eje principal la reactivación productiva de la agricultura e industria en el municipio, el gobierno municipal, de acuerdo a sus competencias, apoyará a las comunidades y a los empresarios a fin, de procurar este fin a través de los siguientes componentes:

- Apoyo a la microempresa, famiempresa y demás formas asociativas para la producción, capacitación a las comunidades de base, identificación de oportunidades, para la creación de formas asociativas de producción, apoyo al Fondo Regional de Garantías, e identificación de mercados.
- Apoyo a la construcción de infraestructura en general y para la producción agrícola específicamente, programa de adecuación y manejo de suelos, protección del sistema hídrico, vías para las zonas agrícolas y redistribución de tierras para los campesinos.
- Apoyo a la producción agrícola, mediante la asistencia al pequeño productor, capacitación y nuevas tecnologías, granjas agrícolas experimentales, creación de establecimientos agroforestales, etc.

- Apoyo al sector comercio y servicios, fortalecimiento de los servicios a la producción minera, producción y apoyo a los servicios comerciales especializados, ordenamiento urbano a través de macroproyectos a fin de procurar mejores condiciones para el desarrollo del sector productivo.

3.2.5. Quinto enfoque estratégico, apertura territorial e integración con el país, con los países vecinos y con la comunidad internacional a través de los sistemas de comunicación.

El objeto de este enfoque estratégico del Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar es hacer una propuesta relacionada con el desarrollo de los sistemas de comunicación local y regional, los indispensables para que municipio y sus gobiernos locales de los próximos doce años puedan ver su futuro inserto en el ámbito internacional. Programas de tipo estructural ordenados por la Ley 388.

No todos los sistemas de comunicaciones están administrados por la autoridad local; la gestión de estos servicios se halla bajo distintas gobernabilidades, principalmente en el ámbito nacional; ello indica que el papel del burgomaestre es el de procurar a través de su gestión que la toma de decisiones en las altas esferas gubernamentales a este respecto es preciso recordar que tengan a la región y a Valledupar en el sitio privilegiado, que como capital del Departamento le corresponde.

Las normas sobre competencias y recursos, actualmente establecidas, indican que:

- Son asuntos de competencia de los gobiernos municipales, además de la planeación del ordenamiento territorial para el período de ejecución del plan, la infraestructura local en general y la vial urbana en particular. El sistema vial regional de primer nivel está a cargo de la nación y del segundo nivel es competencia de los departamentos.
- En el transporte, es al sector privado a quien se le ha transferido la responsabilidad de su gestión, el estado y el gobierno municipal según la competencia, proveerá la infraestructura para facilitar su funcionamiento.
- La telefonía además de estar a cargo de la nación, dentro del nuevo modelo económico, es el sector privado quien participará de la prestación de este servicio.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

COMPONENTE URBANO

DOCUMENTO TECNICO FINAL

LIBRO SEGUNDO

**FORMULACION DE LA PROPUESTA URBANA
SISTEMAS ESTRUCTURANTES PARA LA OCUPACION DEL SUELO**

**CAPITULO PRIMERO
MARCO LEGAL Y ESTRUCTURA DEL CAPITULO**

Este segundo libro del Componente Urbano del POT-VALL, se compone de siete capítulos a través de los cuales se desarrolla los 12 puntos que la Ley 388 ordena que debe contener el Componente Urbano.

En el segundo se propone una serie de políticas, estructuradas en concordancia con los cinco enfoques estratégicos del Componente General.

En el tercer capítulo se presenta la estrategia para el reordenamiento de la ciudad numerales 3-4 y 6 de los contenidos de la Ley 388.

En el cuarto se trata de la delimitación de unidades específicas y de la construcción y urbanización prioritaria.

El capítulo quinto se refiere a la localización y dimensionamiento de la infraestructura vial y de transporte y de todo el conjunto de redes estratégicas, numeral 2 del artículo 13 de la Ley 388 de 1997.

El capítulo sexto, define el relativo a planes parciales urbanos, unidades de actuación, numeral 9 del artículo 13 de la Ley 388 de 1997.

El capítulo séptimo, presenta los términos de referencia para el desarrollo de macroproyectos y lo relativo a la Vivienda de Interés Social, numeral 5 y 8 del artículo 13 de la Ley 388.

En lo que se refiere al suelo urbano y áreas de expansión urbana, este componente deberá contener por lo menos los elementos que define la Ley 388 y el decreto reglamentario No. 879 de 1998 y de acuerdo a estos mandatos se ha estructurado este libro.

Por otro lado, todo el componente urbano del POT, se ajusta a los enfoques estratégicos identificados en el Componente General y se ha visualizado, teniendo como punto de partida el desarrollo histórico de la ciudad y la necesidad de valorizar e incrementar el espacio público de Valledupar, lo cual conlleva a constituirlo en el hilo conductor del Componente Urbano del POT de Valledupar.

Los contenidos de ley para el desarrollo del componente urbano se relacionan con todo aquello que hace referencia al suelo urbano y áreas de expansión urbana este componente según la Ley deberá contener por lo menos los doce siguientes elementos:

1. Las políticas a mediano y corto plazo sobre uso y ocupación, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el Componente General.
2. Localización y dimensionamiento de la infraestructura para: el sistema vial y de transporte, previendo la adecuada intercomunicación del conjunto de las áreas urbanas y su ampliación a las zonas de expansión; las redes primarias y secundarias de servicios públicos en el corto plazo; equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas; y las cesiones urbanísticas gratuitas para todas las anteriores.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de recursos naturales y paisajísticos, de conjuntos urbanos, históricos, culturales y de áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área, así como las zonas receptoras y generadoras de los derechos transferibles de construcción y desarrollo previstos en el Decreto Ley 151 de 1998.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programa de vivienda de interés social, incluyendo las de mejoramiento integral. La estrategia de vivienda incluirá directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y los instrumentos de gestión correspondientes. También comprenderá mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo.
6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, y los parámetros para la identificación y declaración de inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria.
7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística.
8. La determinación de las áreas morfológicas homogéneas, entendidas como la zona que tiene características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su tramo urbano original.
9. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto y mediano plazo. Lo anterior comprende la definición de sus directrices generales de gestión o financiamiento y las autorizaciones indispensables para emprenderlos.
10. La adopción de directrices y parámetros para los planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.
11. La definición y procedimientos de gestión en actuaciones urbanísticas requeridos para la administración y ejecución de las políticas y disposiciones adoptadas.
12. La adopción de instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía y la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la ley, determinando las zonas o

subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía.

CAPITULO SEGUNDO

POLITICAS URBANAS EN RELACION A LOS CINCO ENFOQUES ESTRATÉGICOS DEL COMPONENTE GENERAL

2.1. PRIMER ENFOQUE ESTRATEGICO, MANEJO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO.

2.1.1. Políticas generales y específicas.

2.1.1.1. Políticas urbanas generales.

- Promover el desarrollo municipal, dentro de los parámetros del manejo integral del medio ambiente y de las condiciones naturales.
- Las alteraciones ambientales originadas por la frontera urbana en medios de alta vulnerabilidad, deben ser evaluadas para aplicar medidas correctivas.
- Todo desarrollo urbano existente en áreas que originen riesgo ambiental y deterioro del suelo, deben declararse en ordenamiento.
- Estas medidas deben ser el resultado de la concertación de soluciones técnicas con los niveles actitudinales de la comunidad.
- Los ordenamientos principalmente urbanos de la ciudad de Valledupar y de los centros del segundo nivel, deben hasta donde sea posible y la información secundaria lo permita, enmarcarse siempre dentro de las variables ambientales, las cuales deben estar presentes dentro y en el entorno de los ecosistemas urbanos.
- Los ordenamientos urbanos deben contemplar los impactos que generan a los sistemas hidrográficos naturales y artificiales y a su vez todo lo que ellos puedan ocasionar como desastres naturales, cuando el desarrollo urbanístico se ordena en áreas de alto riesgo hídrico.
- Dentro de las consideraciones anteriores la previsión debe extenderse hacia otros sistemas construidos por el hombre que generan altos impactos a la naturaleza y a los asentamientos ubicados en su entorno inmediato, como es el caso de la vivienda en inmediaciones de redes eléctricas de alta tensión, de subestaciones, de cementerios, de lagunas de oxidación, de acequias, rondas de ríos, etc.

2.1.1.2. Políticas urbanas específicas.

2.1.1.3. Políticas específicas para la clasificación del suelo.

Para el suelo municipal, el perímetro sanitario de la ciudad de Valledupar, es el instrumento que define el suelo urbano y de expansión y el suelo rural del conjunto del municipio. El Plan Maestro vigente para la ciudad, se constituye en el instrumento que dentro del sistema ambiental gobierna la decisión, principalmente en los que a colectores de aguas residuales compete, sistema construido que determina las áreas de expansión.

La protección de los cursos de agua o cauces naturales localizados en proximidades de la ciudad de Valledupar se constituye en política primaria del POT, lo cual conlleva a limitar los desarrollos que se ubiquen al exterior del perímetro sanitario.

2.1.1.4. Políticas para clasificación de suelo urbano y de expansión.

i. Para suelo urbano.

- Delimitación de este tipo de suelo y revisión de las normas actuales a fin de involucrar en su concepción los nuevos conceptos técnicos, y en esta forma procurar un medio urbano acorde con las condiciones culturales y climáticas. Involucrar los conceptos de conservación urbanística e histórica, así como de habilitación, rehabilitación y redesarrollo para todo el conjunto de suelo urbano.
- Por tratarse de una definición sustantiva para el POT, para la identificación de este tipo de suelo, se apoya su delimitación, a través de la construcción y de la actualización cartográfica, adelantada por medios técnicos como son el uso de fotografías aéreas y la posterior comprobación de campo.
- Definición del potencial de recepción de población, localización de equipamientos, y espacio público, a través del estudio de áreas disponibles, sin urbanizar y sin construir. Análisis catastral y comprobación de campo.
- Toma de decisiones respecto a ordenamiento territorial urbano a través de la identificación legal y territorial de la estructura comunal y barrial.
- Diseño y materialización de una metodología para la definición de tratamientos al interior de este tipo de suelo.

ii. Para suelo de protección.

- Revisión del conjunto de sistemas que es preciso proteger, tanto de lo construido por el hombre como lo natural. Los conceptos de riesgo o de vulnerabilidad, manejo de paisaje, franjas estratégicas, etc. se incorporan como políticas para la definición y normatización de suelo de protección.

- La conceptualización del sistema de áreas urbanas de protección, se involucra dentro del concepto de espacio público, y a través de ellos se normaliza su manejo.
- Identificación del conjunto de áreas de protección, y dependiendo su origen y función, diseñar el conjunto de acciones para mitigar efectos sobre las personas y sobre el ecosistema.
- Definición de acciones de mitigación a fin de proteger comunidades y desafectar zonas, en suelo donde ello pueda ser posible.

iii. Para suelo de expansión.

- La adopción de instrumentos relacionados con el equipamiento de servicios y provisiones hechas por las empresas, específicamente en lo relativo a alcantarillado. Clasificación de suelo de expansión prioritario y concertado en concordancia con los planes de la empresa de servicios y de obras sanitarias de la ciudad. Involucrar el concepto de Desarrollo para la operación de urbanización de suelos de expansión.
- A la luz de conceptos involucrados en las provisiones de servicios públicos domiciliarios, procurar la rentabilidad social de las inversiones del Estado, a través de la definición sobre los suelos equipados del concepto de desarrollo prioritario y concertado.
- En suelos de desarrollo prioritario, identificar aquellos aptos para programas VIS.
- Facilitar la integración de suelo de expansión con el suelo urbanizado, a través de la conceptualización de un sistema de espacio público, acorde con la estructura general del territorio y con el sistema vial complementario al actual.
- Reservar a través de instrumentos de ley, los terrenos para el equipamiento social complementario al hábitat.

2.1.1.5. Políticas específicas relacionadas con el sistema del espacio público.

Todo el conjunto del sistema del espacio público municipal tiene íntima relación, con el medio ambiente; los principales elementos constitutivos del sistema son bienes de uso público, sistema natural cuya identificación es de primera prioridad.

El espacio público natural es bien de uso público y como tal debe recuperar su condición de no prescribir y el Estado debe, por tanto, liderar el cuidado de esta propiedad colectiva y fijar todo el conjunto de medidas para su protección y conservación; este sistema está representado entre otros por el sistema hídrico y por el sistema orográfico.

i. Políticas específicas respecto al sistema orográfico municipal y urbano.

Por tratarse de un sistema que pertenece íntegramente a la Sierra Nevada de Santa Marta es preciso:

- Delimitación del sistema municipal en concordancia con la Sierra Nevada de Santa Marta, y en el caso urbano, respecto a los cerros de Hurtado y de la Popa, procurar definir su propiedad, y

en todo caso la conservación de la flora nativa y su declaratoria como cerros tutelares de la ciudad.

- Integración del sistema orográfico al conjunto del Espacio Público Natural de la ciudad de Valledupar.

ii. Políticas específicas relacionadas con el sistema hídrico natural y artificial.

- Identificación completa del sistema a fin de procurar su ordenamiento en todo el contexto del municipio, en concordancia con la clasificación de primario, secundario, terciario y de cuarto nivel. En lo urbano y suburbano, principalmente en lo relacionado con el caño del Mamón y de Ovejas, los cuales se constituyen en el sistema natural prácticamente colindante con la ciudad de Valledupar, y, por tanto, no deben ser receptores de aguas servidas de urbanizaciones localizadas al exterior del perímetro sanitario.
- Sobre todo el sistema se precisa la definición de franjas de protección acorde con el modelo estructural adoptado por el POT, a fin de procurar la restitución de su condición de bien de uso público de obligatoria protección y cuidado por parte de las autoridades competentes.
- Declaratoria del sistema de acequias y de canales de la infraestructura de riego, como principales elementos del sistema hídrico artificial municipal, en lo urbano como receptor de aguas pluviales, y fundamental para el funcionamiento del sistema de Valledupar.
- Respecto a la franja estratégica de la acequia de las Mercedes, liberarla de asentamientos humanos, y recuperarla a fin de construir el parque lineal del borde occidental de la ciudad, territorio limitado en espacio público recreativo.

iii. Políticas específicas relacionadas con el sistema de áreas recreativas urbanas del sistema del espacio público artificial.

Forman parte del conjunto, todas las zonas recreativas de la ciudad de Valledupar y de los centros del segundo nivel, las cuales es preciso conservar e incrementar mediante la estrategia de planes parciales y cesiones obligatorias de las urbanizaciones, a fin de lograr un índice adecuado de m²/habitante urbano.

iv. Políticas urbanas relacionadas con el sistema del río Guatapurí y con los cauces artificiales.

- Para el río Guatapurí, determinante entre otros de la forma urbana de la ciudad de Valledupar, es preciso identificar para cada una de sus terrazas políticas diferenciales, y por ende el tipo de uso que sobre ellas es posible desarrollar. Para la terraza baja solamente comprende usos Forestales Protectores, combinados con Zonas Recreacionales Para la terraza del abanico de Valledupar el uso urbano y para la terraza media bien puede definirse como Zona Rural Productora o áreas suburbanas institucionales o de parcelación recreativa. Se toma como referencia el estudio y cartografía de INGEOMINAS.

- Para todo el cauce y conjunto verde de la acequia de las Mercedes, declaratoria del sistema como estratégico urbano, el cauce como receptor de aguas lluvias y la franja como de uso recreacional a manera de parque lineal, que beneficia a las comunidades ribereñas en su mayor parte de estrato bajo.

2.1.2. Programas para materializar el primer enfoque estratégico.

Se ha identificado los programas siguientes necesarios para poner en marcha esta estrategia:

- Primer programa, clasificación del suelo municipal, urbano y de expansión y rural.
- Segundo programa, identificación y normatización del espacio público municipal.
- Séptimo programa, continuación del plan de manejo de la cuenca del Guatapurí.

2.2. SEGUNDO ENFOQUE ESTRATEGICO, SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO HUMANO.

2.2.1. Políticas. generales y específicas.

2.2.1.1. Políticas generales

Las principales políticas para materializar este enfoque, se relacionan con la realización de acciones concurrentes relacionadas con:

- Reconocimiento y fortalecimiento de la división territorial en zonas corregimentales y en comunas urbanas.
- Concepción del desarrollo del hábitat, alrededor de la Vivienda de Interés Social.
- Educación para la convivencia ciudadana y la construcción de una nueva sociedad.
- Fortalecimiento de la calidad, cobertura e infraestructura de los servicios de salud con énfasis en la Salud Preventiva.
- Finalmente la complementación de todo el conjunto de infraestructura urbana de Valledupar.

2.2.1.2. Políticas específicas.

- Identificación del sistema de comunas y al interior de ellas los suelos consolidados construidos a fin de procurar su conservación y la conservación de las estructuras, por su valor histórico y/o arquitectónico.
- Para suelos urbanos aún vacantes, además de su cualificación, identificar su potencial y las posibilidades urbanas dentro de una política de urbanización y construcción prioritaria.
- Identificación de suelo de expansión a fin de determinar la capacidad de recepción de población y cuantificación del equipamiento requerido dentro de cada situación.

- Respecto a los instrumentos de gestión, se precisa para cada uno de ellos, identificar en el suelo urbano y de expansión la posibilidad de utilizar este instrumento para el ordenamiento y para facilitar la producción de espacio público.
- En suelos en proceso de deterioro, identificación de alternativas para determinar los instrumentos que conlleven su mejoramiento o rehabilitación, dentro de figuras establecidas como macroproyectos, reajuste de tierras unidades de actuación, etc.

i. Políticas relacionadas con la estructura urbana en general.

Las políticas urbanas necesarias para viabilizar el segundo enfoque estratégico se relacionan íntimamente con el ordenamiento estructural de la ciudad principalmente en lo pertinente a:

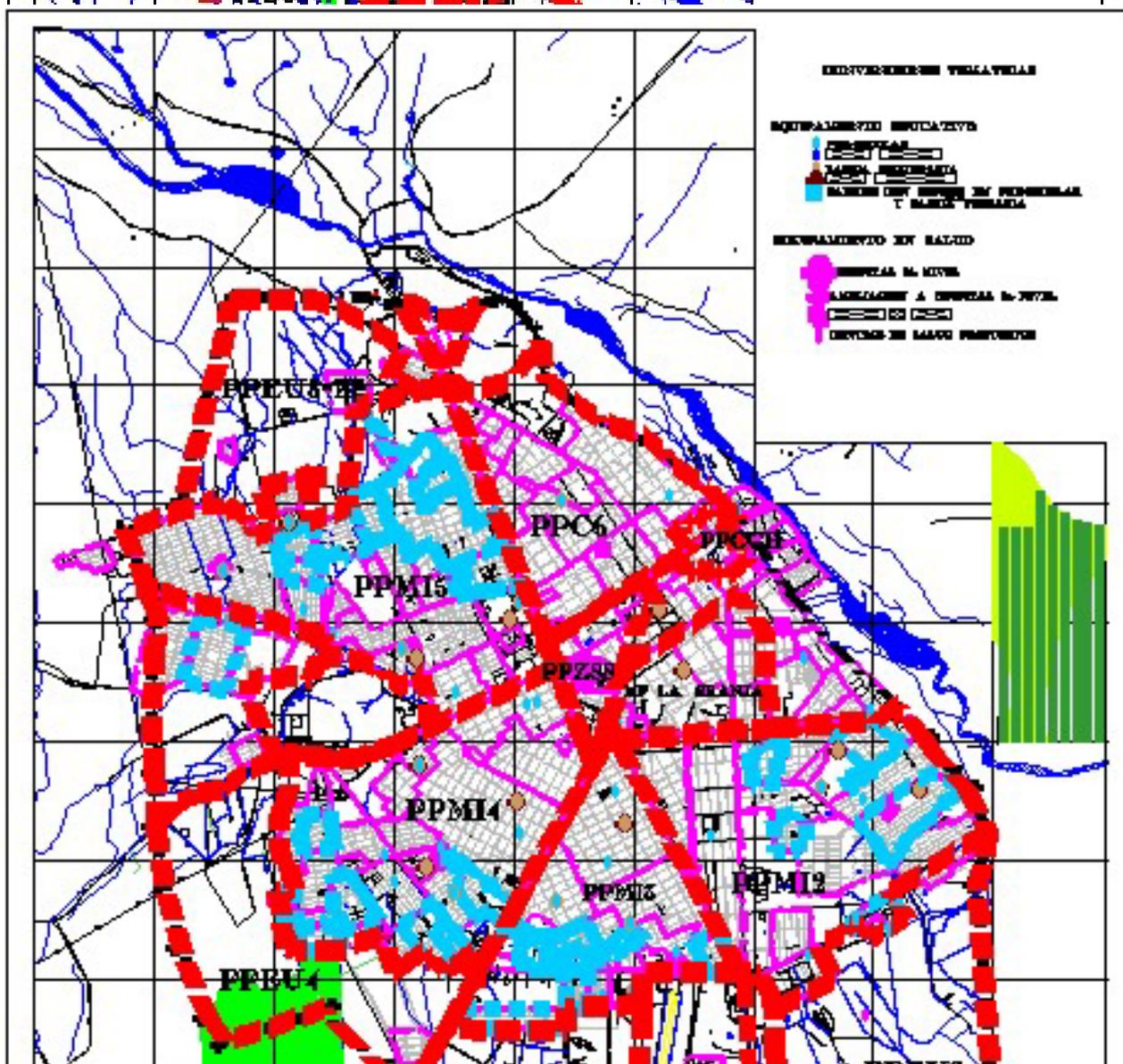
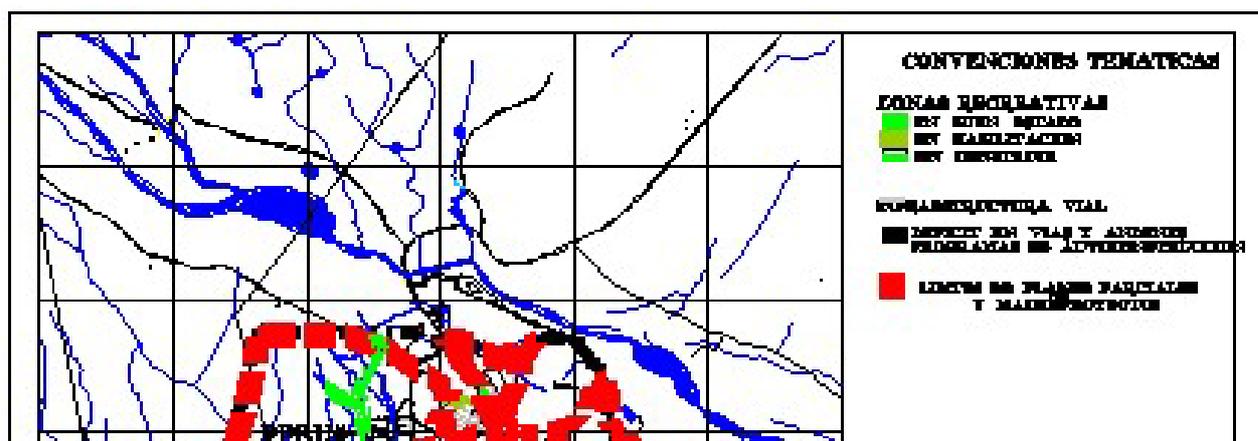
- Como programa básico del sistema urbano, definir el plan del espacio público, como estructurante del sistema de zonificación que regirá y será de jerarquía superior al sistema de zonificación del espacio privado.
- Dentro del territorio definido como urbano, localizar espacialmente tanto la población como las actividades, esto con el fin de hacer la correspondiente propuesta de estructura urbana.
- Diseñar las normas tendientes a densificar el área urbana existente, mediante la consolidación de las áreas urbanizadas en sectores que cuenten con infraestructura de servicios públicos.
- Caracterizar las diferentes áreas urbanas según su vocación, tendencia, potencial y conveniencia general de la ciudad.
- Definir criterios de manejo para la asignación de usos y densidades, restringiendo únicamente los que sean inconvenientes según niveles de impacto urbanístico, social y de seguridad.
- Promover el desarrollo de planes de vivienda dirigidos especialmente a grupos de bajos ingresos.
- Evaluar los patrones existentes del desarrollo legal e ilegal y sus tendencias en la definición de acciones de conservación, habilitación, rehabilitación, redesarrollo y desarrollo.
- Identificar dentro del sistema urbano, el sistema vial regional, que permita el desarrollo urbano-rural de la región, localizando en su territorio un acceso alterno a la ciudad central, para el tráfico proveniente del sur y del norte del país.

ii. Políticas específicas para la ubicación de la vivienda de interés social.

La construcción y provisión en el suelo urbano de expansión de la vivienda de interés social, es una de las prioridades de este centro, caracterizado por ser receptor de población, para ello entre otros se precisa:

- Dentro de las oportunidades encontradas en suelos urbanos aún no desarrollados, identificar aquellos cuyo vocación sea la de ubicar vivienda VIS, y aplicar a ellos el concepto de desarrollo y urbanización prioritario.

- Al igual que en el caso anterior, aplicar el mismo concepto para **suelos de expansión** de urbanización prioritaria.
- Para suelo urbano y asentamientos incompletos, la política de complementación de infraestructura y de diseño de espacio público se hace prioritaria, luego de haber procurado la legalización de la tenencia.
- A través de instrumentos de gestión, procurar el ordenamiento de las comunas con prioridad aquellas que puedan alojar programas de vivienda de interés social



2.2.2. Programas para materializar el enfoque estratégico.

Espacialmente este enfoque que se materializa principalmente alrededor del hábitat, se refiere a los suelos clasificados como urbanos, es decir, el conjunto de la ciudad de Valledupar y de los centros urbanos del segundo nivel; en las áreas rurales en general, el mejoramiento de la calidad de vida se hace alrededor de la vivienda, se hace su análisis en el Componente Rural.

2.2.3. Programas para ser desarrollados en el suelo urbano y de expansión de Valledupar.

- Primer programa, diseño y puesta en marcha de instrumentos de gestión del POT. Unidades de actuación, planes parciales y macroproyectos.
- Segundo programa, concepción del desarrollo del hábitat, alrededor de la vivienda de interés social.
- Tercer programa, fortalecimiento de la calidad, cobertura e infraestructura de los servicios de salud con énfasis en la salud preventiva.
- Cuarto programa, puesta en marcha del plan educativo y construcción de la infraestructura complementaria.
- Quinto programa, complementación del sistema recreativo urbano.
- Sexto programa, complementación y mejoramiento de la red vial secundaria

2.3. TERCER ENFOQUE ESTRATEGICO, FORTALECIMIENTO DEL DESARROLLO CULTURAL.

2.3.1. Políticas generales y específicas.

2.3.1.1. Políticas generales.

Las principales políticas para materializar este enfoque, se relacionan con la realización de acciones concurrentes relacionadas con:

- Revisión y complementación del Plan Cultural del Municipio, en razón de involucrar en los conceptos y estrategias del POT.
- Dentro de la misma concepción que se plantea para los anteriores enfoques, es necesario el fortalecimiento de la organización social y comunitaria, a fin de coordinar acciones culturales con impacto dentro de la comunidad, a partir de redes de comunicación y de la realización de proyectos colectivos de convivencia y solidaridad ciudadana.

- A partir del conjunto de hitos que constituyen patrimonio nacional, identificar los siguientes niveles jerárquicos, es decir, todo aquello que represente patrimonio cultural local.
- Desarrollo y complementación en el conjunto de infraestructura urbana de Valledupar y de las cabeceras de los corregimientos, de espacios pertinentes para el desarrollo de las diferentes expresiones culturales de la comunidad.

2.3.1.2. Políticas específicas.

i. Para el suelo urbano de la ciudad de Valledupar.

Dentro del suelo urbano se ubican las principales expresiones arquitectónicas que son representativas del patrimonio edilicio local. La lectura simbólica de la ciudad está suficientemente representada en este contexto; ejes viales que organizan y representan la cultura Valduparense, significan el espacio o territorio a través del cual entre otros se materializa la identidad. Se requiere entre otros, poner en marcha algunos principios:

- Ratificación de la zona histórica como centro cultural de la ciudad y Centro Administrativo del nivel municipal, para lo cual el POT recomienda ser más agresivo en lo que a restauración del patrimonio compete.
- Conceptualización de los ejes que estructuran el centro acorde con el sistema cultural, ejes ceremoniales, ejes institucionales, ejes comerciales, ejes del sector financiera, etc.
- La concepción de la ciudad alrededor del desarrollo humano, indica que desde el punto de vista cultural es preciso un importante programa para reforzar la cultura ciudadana.
- El espacio público debe constituirse en promotor y proveedor de bienestar y escenario para la puesta en marcha del Plan cultural del municipio.

ii. Políticas relacionadas con la estructura urbana en general.

Las políticas urbanas necesarias para viabilizar el tercer enfoque estratégico se relacionan íntimamente con el ordenamiento estructural de la ciudad principalmente en lo pertinente a:

- Dentro del territorio definido como urbano y la definición de espacio público, localizar espacialmente tanto la población como las actividades culturales, entre los cuales se puede identificar la posibilidad de implantar un programa que conlleve a la sensibilización, la literatura, la música, la danza, etc.
- Caracterizar las diferentes áreas urbanas culturales según su vocación y uso (ejes ceremoniales, ejes de expresión artística etc.), su tendencia, potencial y conveniencia general de la ciudad. Entre ellos los más importantes son aquellos que han dado o dan lugar a sus relaciones regionales, salida a Fundación, entrada del aeropuerto, Avenida de Hurtado etc.

- Definir criterios de manejo para la asignación de usos, entre otros los escenarios culturales, públicos y privados.
- Promover el desarrollo de planes de formación y de expresión cultural dirigidos especialmente a grupos de bajos ingresos; para ello se precisa una red de escenarios y sitios facilitadores de la acción.
- Identificar dentro del sistema urbano y en el sistema vial local, las lecturas y paisajes que permita el desarrollo de los diferentes ejes culturales.
- Reconstruir la memoria histórica colectiva de la región.

2.3.2. Programas para materializar el enfoque estratégico.

2.3.2.1. Programas para ser desarrollados en el conjunto del municipio.

- Primer programa, creación de centros culturales integradores de las diferentes expresiones culturales y de formación cultural dentro del Municipio.
- Segundo programa, creación de una red de bibliotecas públicas para brindar información a toda la población, creando otros espacios de expresión y formación.
- Tercer programa, creación, desarrollo de la infraestructura y definición de los ejes ceremoniales y de expresión relacionados con el Festival Vallenato.
- Cuarto programa, revisión, complementación y puesta en marcha del plan cultural municipal.

2.3.2.2. Programas del Plan de Desarrollo Cultural del municipio.

Se proponen diez programas todos ellos importantes, sin embargo, los más representativos dentro de lo territorial y espacial se refieren a:

- Primer programa, implementación del Sistema Nacional de Cultura y Desarrollo Institucional del sector.
- Segundo programa: Protección, difusión del patrimonio.
- Tercer programa, Construcción y dotación de infraestructura Cultural.

2.4. CUARTO ENFOQUE ESTRATEGICO, LA REACTIVACION ECONOMICA.

2.4.1. Políticas generales y específicas.

2.4.1.1. Políticas generales.

Dentro del cúmulo de programas que el actual gobierno desarrolla, identificar aquellos que el Plan de Desarrollo Nacional propone y procurar que el Estado incluya a Valledupar en aquellos que dentro de lo territorial pueda participar y se pueda en esta forma movilizar recursos frescos.

La aplicación de las normas y contenidos del POT, se constituye en un hecho generador de ingresos del municipio para lo cual se precisa diseñar los instrumentos de gestión y complementar el sistema de información con bases de datos prediales producto de una actualización catastral.

2.4.1.2. Políticas específicas.

i. Apoyo al sector comercio y servicios.

En suelo urbano de Valledupar, identificación de conjuntos deteriorados y proceso de cambio de uso, en los cuales se desarrollan actividades económicas y que requieren, por tanto, condiciones especiales para su funcionamiento.

En razón de la actividad minera de la región y del municipio, la ciudad, como centro de servicios regionales debe procurar dar las condiciones espaciales para que actividades complementarias a la minería funcionen normatizadamente.

Ordenamiento urbano a través de macroproyectos a fin de procurar mejores condiciones para el desarrollo del sector comercio y servicios.

2.4.2. Programas para materializar el enfoque estratégico.

2.4.2.1. Programas urbanos relacionados con la reactivación de la economía.

- Primer programa urbano, macroproyecto de la Granja, apoyo al sector comercio y servicios.
- Segundo programa urbano, actualización catastral y titularización de tierras para incrementar ingresos municipales.
- Tercer programa urbano, aplicación del instrumento de las plusvalías urbanas.

2.4.2.2. Programas para el desarrollo económico en sistema urbano del segundo nivel.

- Primer programa, titulación de tierras en centros corregimentales.
- Segundo programa: Proyectos productivos asociativos y huertas urbanas frutícolas en suelo urbano y de expansión del segundo nivel.
- Tercer programa, mercados campesinos en sitios y días determinados.

2.5. QUINTO ENFOQUE APERTURA TERRITORIAL E INTEGRACIÓN CON EL PAIS CON PAISES VECINOS Y CON LA COMUNIDAD INTERNACIONAL.

2.5.1. Políticas generales y específicas.

2.5.1.1. Políticas generales con relación a comunicaciones e infraestructura en general.

- Ejecución de obras de infraestructura y transporte que favorezcan la integración regional.
- Promoción de enlaces económicos y culturales intrarregionales que permita aprovechar los recursos humanos, naturales y de localización de la región para las exportaciones.
- Administración de vías a concesiones con el objeto de disminuir la inversión del estado.
- Ampliación de la cobertura de la comunicación terrestre con el interior del país.
- Modernización y mantenimiento vial.

2.5.1.2. Políticas específicas según tipo de servicio.

Todo el conjunto de políticas se refiere específicamente a cada servicio y al territorio en el cual se desarrollan, se tratará con especial cuidado aquellos servicios de orden territorial o que requieren de un suelo para funcionar.

a. De comunicaciones terrestres.

i. Políticas relativas al conjunto del sistema vial, tanto regional del primer orden como urbano arterial.

Se pretende disponer en el mediano y largo plazo, como lo indica la ley, de un sistema integral que satisfaga no sólo las necesidades actuales de infraestructura sino fundamentalmente las necesidades futuras, para procurar entre otros, que el municipio se pueda consolidar como un centro sub-regional de categoría superior y pueda desarrollar su economía dentro del modelo adoptado por el país; es decir, que pueda ser competitivo y en esta forma integrarse al mercado internacional.

En tanto que el sistema regional del orden superior es gobernado por la nación y el departamento, por el municipio y la región cruzan ejes estratégicos del sistema troncal nacional, los cuales deben ser complementados y mantenidos, por la función nacional que cumplen, dado el potencial internacional, basado en el modelo económico adoptado por el país.

Se considera de primera prioridad complementar la variante de Valledupar, Bosconia – San Juan, en el tramo próximo a la ciudad; esta infraestructura se constituirá en el instrumento vial que integrará el sistema vial regional con el urbano del primer orden, y a través de este último la ciudad formará parte integral del sistema estratégico internacional.

A la luz del acelerado crecimiento urbano, procurar un sistema de ordenamiento territorial a través de la concepción de la malla vial principal de la ciudad, anticipar el crecimiento de la ciudad

identificando los corredores por donde debe ir la infraestructura vial proyectada, definiendo las especificaciones y la reserva de espacio requerido para su construcción futura; todo esto basado en la clasificación del suelo y las tendencias de crecimiento sectorial de la ciudad.

Prever de antemano los espacios requeridos para regularizar las principales intersecciones del sistema vial arterial, de tal forma que se puedan cualificar los montos necesarios para su construcción.

Mantenimiento, control y vigilancia de las vías, con miras a hacer más segura y confiable la movilización de pasajeros y carga, desde y hacia el municipio.

ii. Políticas relativas del sistema de transporte terrestre, regional y local.

Gestión de recursos para estudios que contemplen soluciones alternativas de transporte y uso de tecnologías más limpias en el parque automotor de servicio público.

Reordenamiento del transporte intercorregimental, especialmente dentro del área urbana.

Fortalecimiento del Instituto de tránsito y transporte municipal y su infraestructura para que realice tareas de gestión, planificación y supervisión del servicio de transporte urbano y corregimental.

En común acuerdo con las empresas transportadoras y el Instituto, garantizar el crecimiento continuo en la calidad del servicio prestado.

Ampliación de la cobertura urbana y rural del servicio, de acuerdo con las proyecciones municipales de ampliación de la infraestructura vial y con las tendencias de crecimiento y desarrollo del municipio y las necesidades de la población.

Procurar la realización de un estudio integral de transporte que involucre diferentes sistemas y niveles de servicio.

iii. Políticas relativas con la infraestructura y transporte aéreo.

Revisión del sistema de transporte, a la luz del servicio para un centro sub-regional de categoría superior y de comercio fronterizo y revisión y replanteamiento de la localización de infraestructura. Por la importancia que reviste el sistema, se considera de suma importancia revisar la situación actual en relación con el tamaño del lote actual del aeropuerto, su localización y el necesario terreno para la operación aérea actual y futura:

- El ente administrador debe procurar divulgar lo relacionado con las restricciones respecto al uso del suelo en áreas colindantes.
- Comenzar por parte del municipio las conversaciones con las autoridades aeronáuticas a fin de procurar el desarrollo de los estudios técnicos para la reubicación del aeropuerto en el largo plazo, mas allá del horizonte del presente Plan de Ordenamiento.

b. Políticas específicas de telecomunicaciones.

En lo territorial urbano las redes, el sistema de postes, armarios y equipamiento en general se desarrollan mediante el uso del espacio público o en terrenos fiscales que requieren de condiciones especiales para su construcción y funcionamiento. Ello da lugar a la necesidad de permiso especial para el uso del bien de uso público y para normatizar su funcionamiento. En este sentido un elemento de política hace referencia a la necesidad de disponer de un plan avalado por el Concejo municipal para ocupar los bienes de uso público.

c. Políticas específicas de desarrollo energético.

Conocimiento, revisión y aprobación previa de los planes de ampliación y expansión de redes dentro del territorio por parte de la entidad competente municipal acorde con las normas que rigen la ocupación del espacio público y privado, con el fin de evitar que el territorio se vea intervenido por las redes, afectando las políticas del ordenamiento territorial municipal, al igual que la adecuada localización de subestaciones y de la industria transformadora eléctrica que minimice los impactos negativos.

Ampliación de la cobertura de electrificación urbana y rural, bajo los criterios del ordenamiento territorial, de la planeación y de la protección del medio ambiente.

d. Políticas específicas en saneamiento básico.

Desarrollo ordenado de la ciudad, mediante la estricta aplicación del Plan de Alcantarillado vigente en la ciudad con base en el cual se ha hecho la clasificación del suelo, asegurando el uso técnico de la infraestructura sanitaria construida y facilidad en el cobro de la valorización.

Complementación del sistema de alcantarillado pluvial en la zona occidental de la ciudad, a fin de prever inundaciones en zonas céntricas y en barrios de bajo ingreso.

Redefinición de los diseños urbanos en el conjunto de la ciudad, con identificación clara del espacio público y niveles de grandes áreas orientados o direccionados hacia zonas blandas sin bordillo a fin

de procurar que el agua alimente en forma natural el sistema verde, y el agua lluvia alimente el nivel freático y recargue los acuíferos.

Restricción por parte de la empresa de servicios para realizar nuevas conexiones domiciliarias de acueducto en barrios de riesgo o de reubicación a fin de posibilitar su traslado y limitar su expansión.

Política educativa para proteger y conservar la acequia de las Mercedes, parque lineal del borde occidental y sistema primario del alcantarillado pluvial.

Mejoramiento continuo en la calidad y frecuencia de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en el área urbana.

Ampliación de la cobertura en el suelo urbano de segundo nivel y optimización de los sistemas de abastecimiento de agua y disposición de desechos (líquidos y sólidos).

Uso racional del agua, para alcanzar niveles promedio adecuados de consumo.

Gestión para desarrollar estudios de optimización del sistema de tratamiento de aguas residuales en la planta de Tarullal.

Mejoramiento de la calidad de los desechos sólidos para facilitar el proceso de selección, reciclaje y disposición final de los mismos, de una manera más amigable con el medio ambiente.

Cobertura del sistema de alcantarillado pluvial en la zona occidental de la ciudad.

ii. Para el área urbana de Valledupar suelo de expansión.

Construcción de las subsiguientes etapas del Plan Maestro de alcantarillado en concordancia con la demanda de tierra y procurar la construcción del colector oriental en horizonte posterior al año de 2005.

Concertación con los propietarios de tierras localizadas en área de protección de las lagunas de oxidación, en razón del uso y transferencia de derechos de construcción hacia otras zonas del borde occidental.

Previsiones por parte del Plan de Ordenamiento en relación con manejo de canales abiertos de alcantarillado pluvial y lagunas de amortiguación, a fin de tener claridad de la necesidad de cuidar el nivel freático y las aguas subterráneas.

Identificación de los humedales a fin de procurar su conservación y utilidad como lugares de amortiguación de aguas pluviales.

2.5.2. Programas estructurales para materializar el enfoque estratégico.

2.5.2.1. Programas para el área urbana de Valledupar.

- Primer programa, complementación del plan vial y de la infraestructura complementaria.
- Segundo programa, reestructuración del sistema de transporte y de rutas de buses intermunicipales y urbanos.
- Tercer programa, macro proyecto de ciclovías permanentes.
- Cuarto programa, macro proyecto de aguas pluviales
- Quinto programa: Fortalecimiento del sector aéreo.

CAPITULO TERCERO

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y DE REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.

Según la Ley se precisa diseñar un conjunto de estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, y los parámetros para la identificación y declaración de inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria.

El anterior mandato de ley, se desarrolla mediante una estrategia relacionada con la consolidación de la ciudad a través de la identificación y posterior planificación de un sistema cuyo fin último es construir ciudad a través de la producción un espacio público debidamente estructurado y de optima especificación.

A fin de lograr los anteriores propósitos, este aspecto del estudio se fundamenta a través del desarrollo de los considerandos siguientes:

- En primera instancia un análisis de la ocupación del territorio urbano, a través de diferentes periodos de su desarrollo histórico.
- A continuación se hace una revisión a la ciudad actual y tierra urbanizada y disponible para los horizontes del POT.
- Finalmente se fundamenta la estrategia mediante una categorización relacionada con los distintos subsistemas que estructuran la ciudad y que se constituyen en los cimientos de la ciudad futura, que en los primeros días del nuevo milenio completa cuatrocientos cincuenta años de vida.

En resumen este capítulo del componente Urbano del POT, responde a los siguientes numerandos contemplados en el artículo 13 de la Ley 388 de 1997:

- *Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.*
- *La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.*
- *La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas amenazas y riesgos naturales.*

3. LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y EL DESARROLLO HISTORICO.

Fue posible construir un plano de la zona urbana de Valledupar, a partir de diferentes momentos históricos, el cual se constituye en un importante instrumento para la toma de decisiones: se definen nueve momentos, los cuales cronológicamente corresponden aproximadamente a periodos intercensales del sistema censal nacional (Ver plano del proceso de poblamiento escala 1:10.000).

3.1. EPOCA PRECOLOMBINA.

Es de todos conocido que el territorio motivo de este estudio fue antaño habitado por indígenas descendientes de caribes, arawaks, euparis y Guatapurís; en los albores y transcurso del Siglo Veinte, tuvo un desarrollo socioeconómico y poblacional inusual no comparable con ningún modelo de poblamiento de la región del país.

3.2 FUNDACIÓN DE VALLEDUPAR 6 DE ENERO DE 1550 HASTA EL AÑO DE 1967.

Un primer periodo se relaciona con el comprendido entre la fundación, 6 de enero de 1550, hasta el año de 1951. Análisis espacial que se hace a través de documentos de diferente naturaleza y mediante la revisión de cartografía histórica y fotos aéreas, que dan una idea muy clara del proceso de urbanización del territorio que en 1578, se denominó Ciudad de la Paz, Valle de Upar (Ver figura No 3.1., Plano de Valledupar del año de 1578, del archivo de la Real Academia de Historia de España).

La región del Valle del Cacique Upar, en este siglo, tuvo su auge durante la administración del Presidente Alfonso López Pumarejo, hijo de doña Rosario Pumarejo de López, mujer ilustre oriunda de Valledupar. De su administración y programa de Gobierno denominado La Revolución en Marcha, se construyó una carretera que unía a Valledupar con los Santanderes, el Hospital Rosario Pumarejo de López y centros educativos importantes, hechos que se constituyeron en impulsores de apertura de la región hacia otros mercados.

Valledupar, era para ese entonces, un pequeño centro de provincia que en 1936 contaba con 3.300 habitantes y para 1951 llegó a 9.011 y los planos indican que se censaron 100ha como urbanas.

El perímetro identificado en la foto de 1951, en el territorio que hoy se denomina zona histórica.

Figura No 3.1
PLANO DE VALLEDUPAR DE 1578

Figura No. 3.2.
IGAC. VALLEDUPAR AÑO 1.951



El segundo periodo tiene relación con el tiempo transcurrido entre 1951 y 1967, año en que se segrega el territorio del Cesar al del departamento del Magdalena.

A partir de 1951 la ciudad de 9.011 habitantes y 100 ha extensión, comienza a cambiar su rutina campesina insignificante, para darle paso a una perspectiva que tal vez nunca imaginaba.

Durante el periodo en el país, en lo poblacional, se denominó como de explosión demográfica, se presentaron grandes migraciones hacia los centros urbanos, producto de la violencia que por esos días azotaba al interior del país. En trece años la ciudad de Valledupar, incrementa su población en cerca de 45.000 habitantes, con una tasa de 120%, en tanto que la del país creció al 31.5%.

La ciudad y la región respiraban un ambiente de completa paz y dentro de estas condiciones comenzó a desarrollarse en forma muy incipiente, alrededor del sector agropecuario, la economía del Valle de Cesar, territorio rico en tierra laborable que posteriormente se constituiría en Departamento del mismo nombre.

La ciudad crece alrededor de la Plaza Alfonso López y sobre la Avenida a Fundación, se invaden unos terrenos ejidales, banco de tierras que la ciudad disponía para su desarrollo y cuyo origen fue la Cédula Real que le otorgaba un importante territorio⁷. El barrio que inicialmente se denominó las Tablitas, hoy una vez legalizado y ordenado, se denomina barrio Fundadores.

⁷ Ver Escritura No. De la Notaria Primera de Valledupar.

Para la época y con motivo de esta invasión, se crea la Oficina de Legalización de Tugurios, se regulariza el barrio, se trazan vías locales y se legalizan algunas de las parcelas en concordancia con la ley vigente en lotes de 10.00mts por 30.00mts. En esta forma se conserva el patrón urbano y de vivienda Vallenata, casa de un piso, solar con palo de mango y kiosco para la vida social.

Figura No. 3.3.
FOTOS AÉREAS IGAC. VALLEDUPAR 1.963



3.3. PERIODO POSTERIOR A 1967 O A LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR.

En el conjunto del país comienza en la década, un periodo de transición demográfica, del cual no está exento el Cesar; comienza el descenso significativo de las tasas de crecimiento poblacional, natalidad y mortalidad, pero los movimientos migratorios internos no cesan y continúan orientándose hacia los principales centros poblados.

Comienza en la región del sur del Magdalena un gran movimiento político, orientado hacia procurar la creación del Departamento del Cesar, hecho que culmina con la sanción de la Ley 25 del 21 de julio de 1967 y que da comienzo a una nueva etapa de vida política y social del pueblo Vallenato y se inicia el afianzamiento de su identidad cultural.

Valledupar durante este periodo se constituye en Capital de Departamento, cuenta con cerca de 60.000 habitantes, población que hoy asciende a 270.000 personas, su estructura urbana continúa expandiéndose alrededor del centro y en dirección sur hacia el camino a la Paz y carretera a Fundación.

Figura No. 3.4
FOTO AÉREA IGAC. VALLEDUPAR 1.973



Se consolida el barrio La Granja, ubicándose allí importantes equipamientos urbanos, estadio, nuevo mercado, etc. En dirección norte luego de haber cedido por parte del municipio estos terrenos al Ministerio de Guerra², comienza el proceso de urbanización de Novalito, barrio donde construyen su hábitat los estratos más altos de la población.

A partir de 1967, el proceso poblacional que venía dándose se acentúa ampliamente, debido a la bonanza ocurrida en la década de los años setenta del cultivo de algodón en la zona plana y de la mariguana en la sierra; la migración por estos motivos, de grandes grupos poblacionales de recolectores venidos del interior y del Tolima motivó a estos a construir su hábitat y esta forma afincó a las familias en Valledupar.

Para el censo de 1973, la ciudad llegó a tener cerca de 100.000 habitantes, distribuidos convenientemente en su tejido urbano en urbanizaciones de origen ilegal, en otras construidas por el ICT y en Urbanizaciones privadas en el sector norte y en las inmediaciones del cerro de Hurtado. La adjudicación de ejidos continúa haciéndose de acuerdo a las normas establecidas y aún en los barrios de más bajo estrato se procuró conservar un mínimo estándar de calidad de vida. Vías amplias, limitados espacios para parque, escuelas y viviendas en material de un piso, en lotes de 300.000 metros cuadrados, etc.

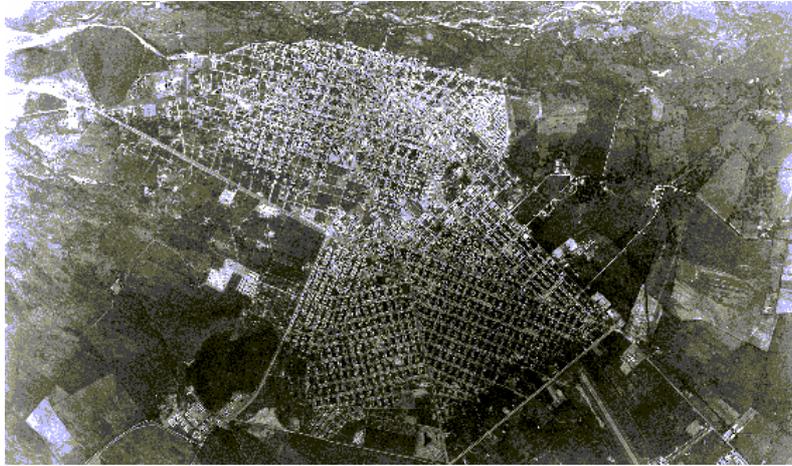
Para el censo de 1985, Valledupar tenía cerca de 150.000 habitantes, es decir, en 12 años aumento su población en 50.000 personas, la migración continuaba pero su origen ya no era el interior del país. El comienzo de los años ochenta, fue así mismo el fin de la bonanza algodonera, los agricultores tenían pignoradas sus tierras al sector financiero y la recesión económica afectó ampliamente las actividades agrícolas, de comercio y servicios, Valledupar y el Cesar veían fincadas sus esperanzas alrededor del desarrollo de la extracción y posterior exportación del carbón

² Ver escrituras.

de la Guajira, actividades que iniciaron operacionales hacia 1982; este hecho reactivó la economía y la ciudad se constituye en centro prestador de servicios para la región y se fortalece en esta forma su economía.

Los resultados del censo de 1993 indican que para la época, Valledupar contaba con 220.228 habitantes y se espera que hacia en fin del siglo se acerque a los 280.000.

**Figura No. 3.5.
IGAC. VALLEDUPAR 1978**



3.4. RESUMEN DEL DESARROLLO HISTÓRICO Y URBANIZACIÓN DEL TERRITORIO.

En conclusión, a través de los últimos 45 años el pequeño pueblo de 9.000 habitantes ve transformadas sus estructuras físicas y sociales, para albergar 270.000 nuevos habitantes dentro de unas condiciones de vida acordes con la dignidad del pueblo Valduparense, proceso que ha sido posible a la magnífica gestión de los gobiernos locales, al gran apoyo que la comunidad y los actores sociales siempre han brindado y sobre todo, ello se ha construido bajo el peso de la grave situación socioeconómica presente en la región y originada por el conflicto socio político que viene azotando al Cesar durante los últimos 15 años.

El municipio dentro de todo aquello que esta bajo su gobernabilidad, ha procurado dar respuesta acertada a esta situación de poblamiento acelerado, prestando buenos servicios y procurando un hábitat aceptable para todas sus poblaciones, ve limitada sus posibilidades en la procura de la provisión amplia de puestos de empleo para todos sus habitantes, lo cual redundará sin lugar a dudas, en situaciones sociales aún más graves que las actuales.

Figura No. 3.6.
FOTO AEREA IGAC. VALLEDUPAR 1982



Figura No. 3.7. FOTO AEREA IGAC VALLEDUPAR 1988



3.5. LA CIUDAD DEL NUEVO MILENIO.

La ciudad del nuevo milenio debe sin lugar a dudas, ser una respuesta a aquella que durante estos cuatrocientos cincuenta años de vida ha construido sus estructuras, las cuales y ha visto consolidar una cultura e identidad que son valoradas en el contexto nacional. Centro urbano que ha sabido ubicar los grandes grupos poblacionales de migrantes dentro de condiciones de vida aceptable, y cuyo devenir sin duda debe orientarse a procurar la sostenibilidad del medio urbano y por ende del Desarrollo Humano del Ser Valduparense.

La actual ciudad, administrativa y territorialmente subdivide su territorio en seis comunas, cada una de ellas se compone por barrios de origen y desarrollo diferente. El suelo consolidado corresponde a 146 barrios, territorio denominado según la Ley suelo urbano.

La forma de la ciudad, ha sido determinada por su límite natural, cual es el río Guatapurí, y por su crecimiento norte, sur y occidental, lo cual ha venido siendo direccionado, por factores diferentes, en primer lugar la disponibilidad en años anteriores de terrenos ejidales, sobre los cuales hubo un proceso de urbanización espontánea, ocurrido como anteriormente se explicó en la década de los sesenta y setenta. Posteriormente, a través de procesos mixtos, es decir, de urbanización normal y de conformación de barrios por la vía ilegal en terrenos privados.

La estructura del espacio público se deriva de los distintos modelos de producción urbana, cuyo origen se relaciona con procesos planificatorios, orientados claramente y de manera por demás exitosa por las distintas administraciones locales que desde la creación del departamento del Cesar, en el municipio han actuado.

Para los próximos nueve años, el crecimiento se orientará hacia aquellos suelos programados por la Empresa de Servicios Públicos de la ciudad, a través del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, terrenos debidamente equipados con redes de servicios, en cantidad por demás suficiente para dar cabida a conglomerados de gran importancia y a cubrir una demanda de vivienda principalmente de población de bajo estrato de acuerdo a los patrones actualmente establecidos que dan lugar a visualizar una nueva situación.

Figura No 3.8
FOTO AEREA IGAC VALLEDUPAR 1997

3.6. EL SUELO PROGRAMADO POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Se constituye en el instrumento complementario de la Zonificación Estructural de la Ciudad, tiene su origen en el programa que la empresa de acueducto y alcantarillado EMDUPAR desarrolló en la actual década denominado Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, el cual se constituye en el instrumento básico para la provisión de suelo equipado para el desarrollo de urbanizaciones en los próximos años.

Dentro de su programación, la empresa ha ejecutado la primera etapa de construcción de la red de alcantarillado, lo que ha dado origen a la apertura de cerca de 520 has de tierra para el desarrollo de la ciudad.

3.6.1. Las etapas del plan de alcantarillado.

La ciudad de Valledupar contará con un sistema de colectores que se dimensionan para época de saturación y cuyos diseños se observan en el cuadro del cálculo de alcantarillado, llevado a cabo en Computador con el programa Sedal, versión 7.5 elaborado por el Ingeniero. Rafael PAREDES I. El tipo de diseño empleado es el sanitario por áreas y con los siguientes parámetros de diseño:

• Dotación	=	250 l/h-d
• Densidad	=	140 hab/ha
• Coeficiente de retorno	=	70%
• Infiltración y conexiones erradas	=	0.15 l/s-ha
• Caudal unitario	=	0.2836 l/s-ha

Los métodos empleados para tomar estos valores como parámetros fueron estudiados y evaluados en la etapa de factibilidad, la localización general del sistema de colectores se muestra en los planos 02-01 y 02-01-02.

Los colectores diseñados son: Colector Las Mercedes; Colector Bosconia, Colector Aeropuerto, Colector Terminal, Colector Oriental y El Emisario Final.

3.6.1.1. Colector de las Mercedes.

Inicia su recorrido para primera etapa en el Barrio Divino Niño en el pozo de inspección No 20, sigue paralelo al canal de Las Mercedes hasta encontrar y rodear el Batallón de La Popa, continúa paralelo a la carrera 40, pasando por el pozo No 52 ubicado en la vía que conduce a Bosconia y allí empatando con el colector del mismo nombre, siguiendo al Sur-oriente hasta el pozo de inspección No 73, donde recibe el área aferente correspondiente al colector del Aeropuerto. En dirección oriental continúa su recorrido llegando al pozo No 92 donde recibirá el área de los colectores El Terminal y Oriental.

El Colector Las Mercedes sirve un área total, en primera etapa, de 750.32ha; tiene una longitud de 9243mts y los diámetros oscilan entre 18" y 1.10mts.

Este colector recibe un caudal puntual en el pozo No 30 proveniente del servicio institucional del Batallón La Popa; este caudal se considera para servir una población de 1000 personas y con un número total de 702 unidades. (Según las tablas de caudales máximos probables de HUNTER). Este caudal corresponde a 10.05 l/s.

El Colector Las Mercedes recibe un área aferente del Colector Bosconia que se construirá en segunda etapa con una longitud de 1.114mts; un área aferente de 77.25 ha y cuyos diámetros oscilan entre 8 y 14 pulgadas.

Los siguientes datos se toman como base el tramo donde recibe áreas tributarias. El colector recibirá Areas de futuro desarrollo correspondientes a colectores secundarios así:

- El pozo No 20 recibirá un área aferente de 205.18 ha proveniente de la parte del colector que se construirá en segunda etapa.
- Al pozo No 26 entra un área de 190ha. Los pozos No 47 y 71 recibirán un área de 176.88 y 160.28ha respectivamente.

3.6.1.2. Colector Aeropuerto.

Este colector hace su recorrido por el lindero occidental del Aeropuerto Alfonso López, inicia en el pozo No 74, recibiendo áreas aferentes de zonas actuales y las proyectadas de futuros desarrollos hasta empatar con el pozo No 73, correspondientes al colector de Las Mercedes.

El Colector El Aeropuerto se dimensionó para servir un área de 60.95ha, con una longitud de 2330mts y diámetros que fluctúan entre 8 y 21 pulgadas con pendiente promedio de 0.61%.

En el pozo No 82 recibirá un área de 99.10ha correspondientes a futuros desarrollos de la segunda etapa del Plan.

3.6.1.3. Colector Terminal.

El Colector El Terminal inicia su recorrido en la Avenida Simón Bolívar con calle 39 en el pozo de inspección No 93 donde recibe áreas aferentes de sectores ya desarrollados que se desviarán para tratamiento en la planta Sur. Los Colectores Simón Bolívar con 521ha, los Fundadores con 260ha y La Popa con 204ha, sigue por la margen izquierda de la vía que conduce a la Paz. El área total a servir es de 1085ha de las cuales 973ha son las correspondientes a los colectores del perímetro urbano antes mencionado, la longitud es de 3355mts y los diámetros oscilan entre 33 pulgadas a 1.10mts, con pendiente aproximada de 0.61%, entregada en el pozo No 92 al emisario.

Este Colector recibe áreas correspondientes del Colector Oriental que se construirán en segunda etapa. En el pozo 126 recibe un área de futuro desarrollo de 132.9ha, en el pozo 127 recibe un área de 89.00ha correspondientes a colectores secundarios para segunda etapa. La longitud total de este colector es de 42357mts y un área total de 340.53ha con diámetros que varían entre 10 y 30" entregada al colector El Terminal en el pozo No 112.

3.6.2. El perímetro sanitario de la ciudad.

El perímetro sanitario definido por el PMAC, se circunscribe en la poligonal que en algunos sectores coincide con el perímetro urbano vigente. Este perímetro se presenta en la cartografía escala 1:10,000 y le corresponde a la empresa de servicios públicos su administración.

3.7. LA CAPACIDAD RECEPTORA DE POBLACIÓN.

Las proyecciones de población oficiales disponibles no se ajustan a la realidad socioeconómica de la población de Valledupar, los flujos de desplazados distorsionan cualquier previsión. Por ello se considera que no es posible hacer cálculos determinísticos de la necesidad de tierra de acuerdo a crecimientos poblacionales, se prefiere desarrollar el ejercicio en dirección diferente, es decir, a partir de las posibilidades de Valledupar de recepción de población frente a tierra y servicios disponibles.

3.7.1. Capacidad de recepción.

Valledupar cuenta con cerca de 1700ha disponibles tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo de Expansión, con estos terrenos se han hecho cálculos de capacidad de recepción, utilizando las densidades actuales para las áreas de expansión y se prevé que en el área urbana podrían habitar 505.998 habitantes (Ver cuadro en el siguiente numeral) lo cual significaría que para ocupar toda este territorio en los 9 años previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial además del crecimiento natural, continuarían los flujos migratorios ocasionados por el conflicto, con proyección del cuadro No 3.1, presenta esta capacidad.

Cuadro No.3.1.
CAPACIDAD DE RECEPCIÓN DE POBLACIÓN URBANA DE ACUERDO A TIERRA
DISPONIBLE
VALLEDUPAR 1999-2012

Año	1999	2000	2004	2008	2012
Población urbana	278335	291417	350188	420812	505679

Fuente: Cálculos del POT.

3.7.2. Estratificación de las viviendas según comunas.

Se espera que los usos que se den sobre las áreas de expansión sean similares con la distribución actual en donde el 72% de las construcciones sobre el suelo urbanizado corresponden a vivienda y el 28% restante están distribuido entre comercio, institucional e industrial⁸. De acuerdo con lo indicado en el cuadro No 3.9, los tres estratos más bajos (1, 2 y 3) representan el 81% del total urbanizado actualmente. Teniendo en cuenta esta participación y el déficit cuantitativo actual de vivienda, que también se concentra en estos estratos, un alto porcentaje de los terrenos disponibles se definen como áreas para desarrollo de vivienda de interés social o VIS, grupos poblacionales de estratos 1,2 y 3 (Ver cifras en Areas de Actividad Especializada Residencial).

⁸ Este porcentaje se obtuvo de acuerdo con los resultados de la Estratificación Socioeconómica actualizada a diciembre de 1998

Cuadro No. 3.2.
DISTRIBUCION DE VIVIENDAS SEGÚN ESTRATOS POR COMUNAS
VALLEDUPAR 1998

COMUNAS	ESTRATOS					
	1	2	3	4	5	6
COMUNA.1	10%	30%	44%	13%	3%	0%
COMUNA.2	30%	36%	23%	10%	1%	0%
COMUNA.3	19%	54%	27%	0%	0%	0%
COMUNA.4	23%	56%	11%	7%	2%	0%
COMUNA.5	50%	15%	16%	12%	7%	1%
COMUNA.6	8%	5%	20%	30%	19%	20%
TOTAL	27%	34%	20%	11%	5%	3%

Fuente: Estratificación municipal y POT

3.8. LA CLASIFICACION DEL SUELO ESTRUCTURAL DEL PRIMER NIVEL.

3.8.1. El perímetro sanitario de la ciudad de Valledupar.

Es el instrumento mediante el cual se establecen las áreas que el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado ha programado dentro del programa de expansión de los servicios, y a las cuales es posible proveer los servicios. Tiene la característica de ser coincidente con el perímetro urbano y en el caso de Valledupar en adelante se referirá solamente a este. Una vez sancionado por el Concejo Municipal se constituye automáticamente en un instrumento de carácter jurídico legal. Para el POT, esta línea hace límite entre el suelo rural y los suelos urbanos y de expansión.

3.8.2. El suelo incluido dentro del perímetro sanitario.

El total de estas categorías de suelos urbanos, corresponde a 3.906 hectáreas, entre las cuales se ubican los suelos consolidados, los suelos de expansión y los suelos de protección.

Este territorio se delimita por la poligonal llamada del perímetro sanitario urbano, la cual además de la línea sinuosa correspondiente a la barranca natural del río Guatapurí, se complementa con líneas determinadas por puntos debidamente referenciados a las coordenadas IGAC de Valledupar, sistema graficado en el plano denominado Clasificación del Suelo Urbano.

COORDENADAS DEL PERIMETRO SANITARIO URBANO

PUNTO 1	NORTE – 1'652.740,000	ESTE – 1'088.330,539
PUNTO 2	NORTE – 1'652.740,000	ESTE – 1'087.191,640
PUNTO 3	NORTE – 1'652.707,394	ESTE – 1'087.138,490
PUNTO 4	NORTE – 1'650.947,556	ESTE – 1'086.717,498
PUNTO 5	NORTE – 1'650.782,888	ESTE – 1'086.255,870
PUNTO 6	NORTE – 1'650.020,334	ESTE – 1'086.538,840
PUNTO 7	NORTE – 1'649.596,992	ESTE – 1'086.501,262
PUNTO 8	NORTE – 1'649.161,581	ESTE – 1'086.479,084
PUNTO 9	NORTE – 1'648.736,888	ESTE – 1'086.492,001
PUNTO 10	NORTE – 1'648.289,973	ESTE – 1'086.524,382
PUNTO 11	NORTE – 1'647.769,911	ESTE – 1'086.597,625
PUNTO 12	NORTE – 1'647.278,309	ESTE – 1'086.715,254
PUNTO 13	NORTE – 1'646.690,446	ESTE – 1'086.961,958
PUNTO 14	NORTE – 1'646.483,648	ESTE – 1'087.092,903
PUNTO 15	NORTE – 1'646.757,316	ESTE – 1'087.903,435
PUNTO 16	NORTE – 1'646.020,045	ESTE – 1'088.616,299
PUNTO 17	NORTE – 1'645.654,761	ESTE – 1'088.769,453
PUNTO 18	NORTE – 1'645.370, 000	ESTE – 1'088.912,000
PUNTO 19	NORTE – 1'645.370,896	ESTE – 1'091.510,466
PUNTO 20	NORTE – 1'645.971,586	ESTE – 1'093.483,779
PUNTO 21	NORTE – 1'646.218,308	ESTE – 1'093.486,660
PUNTO 22	NORTE – 1'647.795,754	ESTE – 1'093.360,299
PUNTO 23	NORTE – 1'648.254,778	ESTE – 1'093.449,477
PUNTO 24	NORTE – 1'648.612,755	ESTE – 1'093.271,602
PUNTO 25	NORTE – 1'648.765,224	ESTE – 1'093.118,919
PUNTO 26	NORTE – 1'649.032,631	ESTE – 1'092.909,650

Para la actualización cartográfica y para fines catastrales del suelo urbano y de expansión se requiere levantamientos topográficos detallados acordes con diez puntos geodésicos, materializados en el suelo urbano e identificados de acuerdo a al sistema de coordenadas que se relacionan a continuación:

PUNTO	NORTE	ESTE
PUNTO 1	1651993,035	1088888,172
PUNTO 2	1651831,988	1088206,390
PUNTO 3	1648797,225	1087972,669
PUNTO 4	1648359,988	1088291,750
PUNTO 5	1647175,359	1089268,964
PUNTO 6	1647624,636	1089510,538
PUNTO 7	1647059,497	1091540,003
PUNTO 8	1647226,723	1091917,541
PUNTO 9	1649766,520	1090114,421
PUNTO 10	1649910,276	1090314,870

Fuente: GEOSISTEMAS LTDA.

Cuadro No 3.3.
CLASIFICACIÓN DE SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN

CLASE DE SUELO	HA	HA	% DEL TOTAL
1. SUELO URBANIZADO		2434.5	62%
De protección*	1245.0		32%
Disponibile	395.7		10%
Construido	793.8		20%
2. Suelo de Expansión Urbana		1476.1	38%
De protección	367.7		9%
Prioritario	415.3		11%
Concertado	693.1		18%
Total		3910.6	100%

* Incluye espacio público como vías, zonas verdes, etc.

Fuentes: Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y cálculos del POT

3.8.2.1. Suelo urbano o suelo consolidado.

Corresponde a la ciudad actual, barrios y asentamientos con diferente nivel de consolidación y origen, dentro del cual se definen políticas de conservación histórica, urbanística, redesarrollo, habilitación, rehabilitación, etc.

Una de las prioridades del POT es definir los lotes vacantes con el objeto de establecer prioridades y el instrumento de gestión denominado Urbanización y Construcción prioritaria. Para esto se hizo un análisis de la ciudad, inventariando por sectores e identificando los predios que pueden ser objeto de esta denominación.

En concordancia con lo anterior, se identificaron las áreas según comunas urbanas, que contiene el cuadro No. 3.4.

Cuadro No. 3.4
TERRENOS DISPONIBLES PARA LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION
PRIORITARIA, UBICADOS DENTRO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE
VALLEDUPAR

COMUNA	PREDIOS	AREA	% TOTAL
COMUNA 1	502	15.3	3.9%
COMUNA 2	3408	125.4	31.7%
COMUNA 3	2291	70.4	17.8%
COMUNA 4	6056	60.0	15.2%
COMUNA 5	4087	85.6	21.6%
COMUNA 6	2724	39.0	9.9%
TOTAL	19068	395.7	100.0%

Fuente: Cálculos del POT, trabajo de campo e información de catastro.

3.8.2.2. Suelo de expansión urbana.

Como parte fundamental de las 1.108 hectáreas urbanas, cerca de mil cien aún está disponibles para nuevas urbanizaciones, y 415 están completamente dotadas con todos los servicios públicos, se denominan suelos de expansión programados prioritarios y concertados.

En concordancia con las etapas del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado la primera categoría, es decir, la de suelos de expansión programados prioritarios corresponde a la primera etapa del Plan.

Estos terrenos casi en su totalidad, tienen vocación para vivienda de interés social. En la zona norte, algunos pueden dar cabida a urbanización de más alto estrato.

Cuadro No. 3.5.
AREAS PARA DESARROLLO PROGRAMADO PRIORITARIO Y DESARROLLO PROGRAMADO CONCERTADO (has)

COMUNA	PROGRAMADO PRIORITARIO		PROGRAMADO CONCERTADO		TOTAL SUELO DE EXPANSION			SUELO PROTECCION		TOTAL
	AREA	%	AREA	%	AREA	%	PREDIOS	AREA	%	AREA
Comuna 1	0	0	0.0	0	0.0	0%	0	0.0	0%	0.0
Comuna 2	38.5	9%	193.5	28%	232.0	21%	21	155.4	42%	387.4
Comuna 3	267	64%	71.7	10%	338.7	31%	9	37.4	10%	376.1
Comuna 4	69.5	17%	139.4	20%	208.9	19%	20	95.0	26%	303.9
Comuna 5	40.33	10%	288.5	42%	328.8	30%	9	79.9	22%	408.7
Comuna 6	0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0	0.0	0%	0.0
TOTAL	415.33	100%	693.1	100%	1108.4	100%	59	367.7	100%	1476.1
	28%		47%		75%			25%		100%

Fuente: Cálculos del estudio, según Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
Programado prioritario corresponde a primera etapa del PMAA.

3.8.2.3. Suelo urbano de protección.

Tiene diferentes categorías dependiendo del tipo de protección, bien se trate del sistema hidrográfico, de cerros y accidentes topográficos, de equipamientos estratégicos, del sistema de recreación etc.

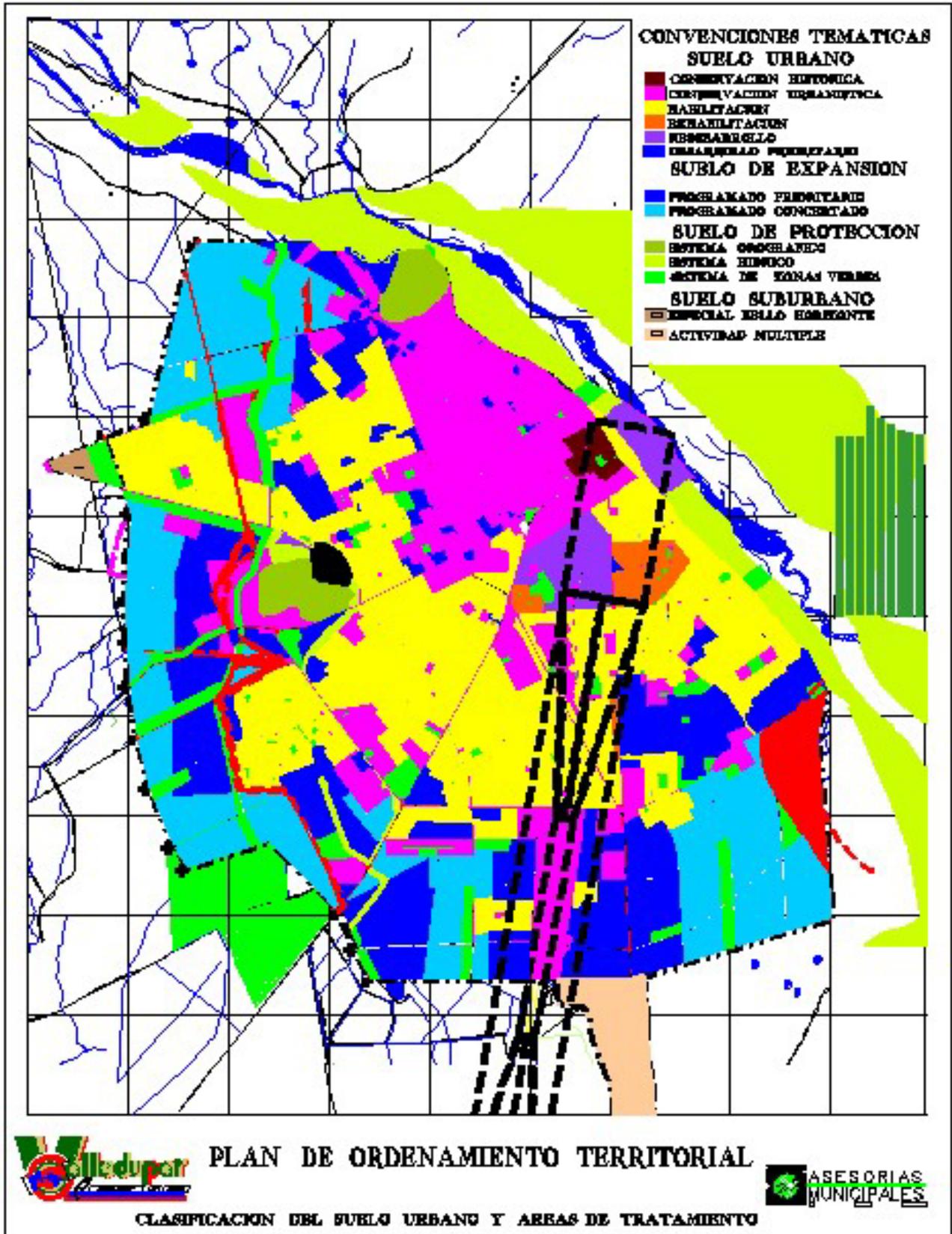
Dentro de este territorio se han calculado cerca de 1.500 hectáreas, distribuidas indistintamente en las diferentes comunas (Ver plano de clasificación del suelo urbano y de expansión).

3.9. LA ZONIFICACION DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO, O ESTRUCTURAL DEL SEGUNDO NIVEL DE LA CIUDAD.

3.9.1. Aspectos generales del sistema.

3.9.1.1. Nociones básicas y fundamentos legales.

La noción de espacio público tiene su origen en el Código Civil Colombiano y este como todo el conjunto de nuestra legislación, en los códigos napoleónicos franceses, de los cuales derivan los españoles, los mexicanos y en fin los de muchos países del mundo.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y AREAS DE TRATAMIENTO

- *La definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen en el nivel estructural, y las prioridades establecidas en el artículo 3 del decreto 879 de 1998, cuando haya lugar.*
- *La definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen en el nivel estructural, y las prioridades establecidas en el artículo 3 del decreto 879 de 1998, cuando haya lugar.*

El citado artículo del decreto, trata de las prioridades del Ordenamiento Territorial, entre las cuales se encuentran las incluidas en el Plan de Desarrollo Municipal y las determinantes incluidas en normas de superior jerarquía, que son:

- *Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.*
- *Las políticas y normas de conservación y uso de áreas y e inmuebles que son patrimonio cultural.*
- *El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red Vial nacional y regional, los puertos y aeropuertos y los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico.*
- *Los componentes de ordenamiento territorial de los planes Integrales de Desarrollo Metropolitano, en cuanto sean aplicables.*

3.9.1.2. El sistema estratégico del espacio público de Valledupar.

Tal como se indicó anteriormente, el sistema de espacio público debe incluir una amplia gama de escalas y tipos de espacios, desde grandes parques de la ciudad hasta pequeños parques de barrio, y centros cabeceras corregimentales, incluyendo futuros corredores verdes que contengan zonas de reserva natural y zonas verdes para la recreación.

Debe proveerse al sistema de espacio público de una gran variedad de espacios y actividades, a fin de atraer a las comunidades al uso racional de la diversidad biológica, representada en las comunidades vegetales y al incremento de la flora nativa.

El Plan de Ordenamiento Territorial, define como elementos estructurales a todo una serie de conjuntos del sistema natural, como son los relativos a la orografía, a los sistemas de zonas verdes de alto valor ambiental, y al sistema hídrico.

Por otro lado, es política general de estructura del territorio de Valledupar procurar la definición de un sistema General del Espacio Público el cual, está presente en todo el conjunto del territorio municipal, sin exclusión de ningún lugar. Es así como en lo rural este hace parte fundamental del sistema natural orográfico e hídrico y en lo artificial tanto red de carreteras, franjas de protección, áreas recreativas y sistemas urbanos de las cabeceras corregimentales constituyen entre otros el espacio público del municipio. Todo lo anterior conforma lo que podrían ser cuatro subsistemas principales, ellos son:

- Espacio público natural en bienes de uso público
- Espacio público artificial en bienes de uso público
- Espacio público en bienes fiscales
- Espacio público en bienes privados

Cada subsistema tiene sus elementos que lo constituyen y así las limitaciones para acceder a su uso y normas específicas para su conservación.

El sistema en general se grafica mediante los planos generales del municipio y específicos de la zona urbana, en los cuales se incluye todo el conjunto de elementos constitutivos del sistema y de los cuales se hace una cuidadosa revisión en los acápites subsiguientes.

3.9.2. Elementos naturales del Espacio Público del Sistema de Bienes de Uso Público del Estado.

Se trata de identificar las áreas incluidas dentro del territorio municipal, suburbano y urbano necesarias para la conservación y del sistema orográfico o de montañas y del sistema hídrico, y finalmente el conjunto de áreas de especial interés ambiental.

Estas áreas en el municipio de Valledupar, se definen como las que corresponden al ecosistema de la Sierra Nevada de Santa Marta, hábitat natural del pueblo valduparense, al cual sin lugar a dudas se encuentra absolutamente integrado, por ello se debe planificar en forma integral y los sistemas urbanos deben ante todo integrarse a este sistema natural, para asegurar su protección y el paisaje urbano de Valledupar.

El manejo de este conjunto de subsistemas requiere de políticas claras debidamente concertadas entre las autoridades ambientales del nivel regional y local, enmarcándose en todo caso en las normas de carácter superior.

Para el diseño y acceso al uso de estos bienes, es necesario de disponer de un permiso especial a través de la figura de concesión, la cual es expedida por la autoridad ambiental regional.

Por otro lado a fin de tener claridad respecto a la condición de los bienes, es preciso resumir algunos artículos del Código Civil, en los que se hace relación a la clasificación de bienes corporales, y dentro de ellos los bienes inmuebles.

3.9.2.1. El sistema orográfico, municipal y urbano.

El sistema orográfico de la Sierra Nevada de Santa Marta, constituye para el municipio de Valledupar el más importante patrimonio natural y gobierna entre otros la regulación del clima, como reserva de agua, flora y fauna, como productor de aire y como punto de referencia para el sistema urbano, visual y paisajístico para sus habitantes.

En el conjunto del municipio conforma un plano inclinado en el cual se identifican variados pisos térmicos y en el área urbana y suburbana se derivan del sistema los cerros tutelares de Hurtado, La Popa, Las Ovejas, El Corralito, y en la zona rural los cerros tutelares de la comunidad cankuama.

La cobertura verde de este sistema se constituye en el principal elemento del espacio público del sistema orográfico que es preciso presentar, debido a su extensión y a sus múltiples funciones vitales para el hombre y para los organismos naturales; debe constituirse en el sistema de mayor significación del municipio, en razón de que ofrece la más importante interrelación física con el sistema urbano, concentración mayor de la población. Entre las funciones que desarrolla el sistema verde y orográfico, se encuentra la conformación de zonas recreativas, de protección de flora, fauna, de producción de agua y oxígeno y específicamente respecto a la ciudad, como paisaje y punto de referencia de ella.

Tanto el cerro de Hurtado como de la Popa son las reservas locales por excelencia, sobre las cuales no pueden desarrollarse actividades constructoras y la vegetación en ellas permitida se relaciona únicamente con la flora nativa de tipo protector; se constituyen en los cerros tutelares de Valledupar.

3.9.2.2. El sistema hídrico municipal y urbano.

En la región y en el municipio los elementos del sistema hídrico constituyen el drenaje natural del territorio y el desagüe de las zonas urbanizadas. Por ello, en la actualidad los dos sistemas, natural y artificial, se conjugan, conformando la red troncal de drenaje, sistema que debe ser protegido y conservado a fin de lograr que cumpla con su función, cual es la distribución natural del agua para uso humano, para uso rural y para la conservación de la vida silvestre y de la flora, el equilibrio, en esta distribución, originará sostenibilidad del desarrollo.

El sistema natural no es posible deslindarlo entre lo urbano y lo rural, es un conjunto que está constituido por los cauces naturales, de los cuerpos de agua, entre los cuales se encuentran los ríos, quebradas, sistema de primer orden en el espacio público municipal y urbano. Dentro de la estructura del sistema se identifican componentes naturales y artificiales, todos ellos se constituyen en espacio público y se jerarquizan de acuerdo a su importancia en red primaria, secundaria y terciaria. El Departamento Administrativo del Medio Ambiente, debe en todo caso identificar plenamente la red terciaria y la autoridad ambiental regional, delimitar las rondas hidráulicas de todo el conjunto del sistema. Este sistema está constituido por:

- Red primaria, se trata del río Cesar, en toda su longitud, el cual hace límite municipal.
- Red secundaria, además del río Guatapurí, lo constituyen todos los otros cauces tales como: Río Seco, Río Badillo, Río Los Clavos, Río Cesarito y Río Diluvio.
- Red terciaria, en el entorno urbano de Valledupar los principales son el Arroyo Mamón y el Arroyo Ovejas. En todo el conjunto de cuencas se ubican gran cantidad de arroyos importantes que forman parte integral del conjunto del sistema, y que se enumera ampliamente en el Componente Rural.

3.9.2.3. Cuerpos de agua del sistema natural.

Se constituyen en parte sustantiva del sistema natural del espacio público, forman parte del gran sistema natural del componente hídrico de Valledupar, lo cual hace que por su naturaleza son bienes de uso público los cuales deben ser delimitados y acotados por las autoridades ambientales, difieren de los embalses en el sentido de que estos últimos son de naturaleza artificial. Se trata de los siguientes subsistemas:

- Lagunas, localizadas principalmente dentro del Parque Nacional Natural.
- Humedales, aunque no se han identificado plenamente, el sistema debe ubicarse y protegerse convenientemente, tarea del DAMA y de la autoridad ambiental regional.

3.9.2.4. El sistema de parques nacionales.

Parte importante del sistema de espacio público natural es el territorio municipal que forma parte del Parque Nacional de la Sierra Nevada de Santa Marta, reglamentada como tal por el Decreto 1192-26 de mayo de 1977, y codificada como Monumento Nacional con el M-00190.

3.9.2.5. El sistema de rondas hidráulicas de protección hídrica, franjas estratégicas de conservación ambiental.

Lo constituyen las franjas incluidas dentro del sistema hídrico natural, necesarias para el buen funcionamiento de la red, las cuales deben ser protegidas con vegetación natural y así mismo deben ser objeto de delimitación por parte de las autoridades ambientales. Para la buena comprensión del sistema se toman las definiciones siguientes:

- Ronda o área forestales, es el territorio compuesto por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, embalses, lagunas, pantanos y canales, sistema estratégico a cargo del DAMA.
- El cauce natural, es la franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar los niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Forman parte del cauce natural, tanto el lecho como la playa fluvial o ribera, debe ser delimitado por la autoridad ambiental regional.
- Ronda Hídrica, R.H. es la franja de reserva ecológica, no edificable, bien de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico, debe ser delimitada por la autoridad ambiental regional, deferente en cada río y en cada sistema y en ningún caso puede ser menor de 30mts.

Contempla las áreas de inundación para el paso de las crecientes no ordinarias, y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico, deben ser delimitadas por la autoridad ambiental, tareas que a excepción de un tramo del río Guatapurí aún no se ha adelantado. Se requiere la delimitación de las franjas como mínimo de los ríos del sistema primario como secundario.

- De red primaria, Ronda Técnica o Hidráulica del Cesar.

- De red Secundario, Ronda Técnica o Hidráulica d todo el conjunto de ríos importantes.
- De red terciaria, treinta metros a cada margen.

Cuadro No. 3.6.
ESTRUCTURA Y COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO, NATURAL
EN BIENES DE USO PÚBLICO

SISTEMAS	MUNICIPAL	SUBURBANO	URBANO.
A. SISTEMA NATURAL.			
1. Subsistema orográfico.			
• Principal	Sierra Nevada		
• Secundario		Cerro El Corralito.	Cerro Hurtado Cerro La Popa.
2. Subsistema Hídrico			
• Red primaria	Río Cesar		
• Red secundaria	Río Guatapurí Río Seco. Río Badillo Río Los Clavos Río Diluvio Río Cesarito	Río Guatapurí	Río Guatapurí
• Red terciaria	Arroyos	Arroyo Mamón Arroyo Ovejas	Arroyo Mamón. Arroyo Ovejas.
3. Cuerpos de agua.			
• Lagunas.			
• Humedales.			

Fuente: POT Valledupar.

3.9.2.6. Elementos artificiales del Espacio Público del Sistema de Bienes de Uso Público y Fiscal del Estado.

3.9.2.7. Sistema de zonas viales, del sistema arterial.

Se trata de las zonas necesarias para el funcionamiento y protección de los sistemas viales, elementos inherentes al perfil y en el tramo correspondiente al andén los espacios para zonas de estacionamiento.

Las zonas viales son las áreas construidas y están determinadas por las zonas de reserva que en la ciudad están destinadas al desplazamiento de vehículos y de peatones y que son por regla general “Bienes de Uso Público y sólo excepcionalmente están sometidas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos”. Todas las zonas viales deberán concebirse y mantenerse dentro de un Plan Vial General, el cual en el caso de Valledupar se definió en el Componente General del POT.

Una vía pública no se puede obstruir privando a las personas de simple tránsito de ella, pues semejante conducta atenta contra la libertad de locomoción de la mayoría de los habitantes y lesiona el principio de prevalencia del interés general sobre el particular. Además, la obstrucción de las

calles o su cierre constituye una apropiación contra el derecho al espacio público y un verdadero abuso por parte de quien pone en práctica el mecanismo de cierre.

No pueden ocuparse tampoco los andenes, que son parte de la vía pública ni las áreas de circulación peatonal. Espacios que se hayan reservados para el tránsito de toda persona sin interferencias ni obstáculos, tales como el levantamiento de casetas de vendedores o la exhibición de mercaderías y materiales de construcción.

No es permitido obstruir las calles con la improvisación de espectáculos; todo ello requiere de permiso de autoridad competente.

i. Componentes del sistema de las zonas viales, franjas y zonas paralelas.

Se requiere definiciones relativas al sistema, los cuales entre otras tiene relación con:

- **Perfiles**, el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías.

Los elementos fijos del perfil son las calzadas, los separadores, las zonas verdes, los andenes, las bahías de parqueo, los antejardines o franjas de control ambiental, las fachadas y las cubiertas de las edificaciones, todo ello se constituye en espacio público artificial.

- **Calzada**, en la zona de la vía destinada a la circulación vehicular, de acuerdo con la función, localización longitud e intensidad del uso, se determinan unas dimensiones capaces de soportar los diferentes tipos de transporte (público colectivo, masivo, de carga, tráfico liviano), con las cuales se definen los diferentes tipos de calzada.
 - Calzada central y rápida, es la calzada que forma parte de una vía arteria (V-1 a V-2), con un sentido único de operación y destinada al tráfico rápido.
 - Calzada lateral, es la franja vehicular de una vía arteria contigua a la calzada rápida, con un sentido único de operación y destinada a permitir acceso a distintos sectores.
 - Calzada de servicio, forma parte de una vía arteria y se ubica en forma adyacente a la calzada lateral de la misma. Su carácter es local y de apoyo a las actividades de un sector, no todas las vías disponen de esta franja.
- **Separador**, es elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro de la vía pública, situado en la calzada y en dirección paralela a su eje, útil para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporciona protección a los peatones.

El separador contiene un mobiliario que forma parte de los servicios de calzada (señalización, arborización e iluminación); la arborización al igual que el área verde, son factores muy importantes para la configuración del espacio público, en razón de sus cualidades ambientales y espaciales. Por tanto, se debe garantizar donde la intensidad del uso peatonal obligue a prever zonas duras para la circulación, caso en el cual se debe utilizar algún tipo especial de piso que combine zonas verdes con zonas duras, su tratamiento verde debe garantizarse a través de la implantación de flora nativa.

- **Andén**, es la franja que forma parte de la vía, componente fundamental y estructurante del espacio público, destinado al uso peatonal. El andén está comprendido entre la línea de demarcación del predio y el sardinel o bordillo.

El andén es la franja para el uso peatonal, que forma parte integral de las vías; es el componente estructurado de la ciudad en términos de espacio público, pues además de permitir la relación entre los espacios públicos y articular los espacios privados con la calzada y con las vías de transporte, tiene, además, la cualidad de ser un escenario para el cotidiano discurrir de la vida urbana.

Ciertas condiciones mínimas requieren los andenes tales como la continuidad en su superficie y la presencia de un adecuado amoblamiento, factores ambos que facilitan la actividad y vitalizan el uso de la ciudad.

En áreas de alto flujo peatonal como ejes de tratamiento o áreas de actividad múltiple, se debe disponer una franja de servicios en la que se localice el mobiliario urbano que apoya el uso urbano del andén, con el objeto de agrupar dichos elementos de mobiliario y así mantener la franja peatonal libre y continua. El orden debe diseñarse con franjas y tramos verdes y arborización adecuada.

- **Control ambiental**, se define como la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o de zonas especiales, previstas con el objeto principal de aislar el impacto urbano generado por la misma vía y dotar a la ciudad de áreas públicas con fines paisajísticos y ambientales; pueden eventualmente tener un carácter de alameda, bulevar, jardín o bosque. Se requiere el anterior de ciertos usos industriales.
- **Antejardín**. Aunque no es un componente del perfil vial forma parte integrante del perfil del Espacio Público, el cual a su vez contiene dentro de sí al primero.

El antejardín se define como el área libre situada entre el paramento de construcción de una construcción y la línea de demarcación del predio, contra una vía. Esa área constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles de dominio público o privado, sobre la que prima el interés público. Por definición, el área de antejardín no es en ningún caso edificable, tanto sobre el nivel natural del terreno, ni en el área del subsuelo, y no puede ser cubierto o anexado para el ejercicio de actividades desarrolladas al interior del área edificada de cada predio. Por lo general, el antejardín, en todas las áreas de tratamiento debe ser empedrado y arborizado.

ii. Componentes del sistema de zonas viales, de franjas longitudinales.

- **El Tramo**, es un segmento longitudinal de vía, el cual posee características morfológicas comunes, las cuales permiten su identificación y dotan de un carácter particular a las distintas vías de la ciudad.

- **El Cruce**, es el área afectada por el encuentro de dos o más vías, el cual se compone de dos elementos estructuradores que son la Esquina y la Intersección: tales elementos permiten el adecuado flujo de las actividades públicas y solucionan en cada caso particular, el cruce vehicular y el peatonal.
- **La esquina**, es el elemento estructurador del cruce, el cual articula el encuentro de dos calles o tramos por sus características e importancia, se constituye en un lugar público fundamental para la operación urbana diaria de la ciudad y para consolidar su imagen particular.
- **La esquina**, también es el encuentro de flujos peatonales, por esta razón en su diseño debe preverse la dotación de elementos fijos tales como los pasos de cebra y las rampas de minusválidos, el semáforo vehicular, el semáforo peatonal, la señalización técnica necesaria y la nomenclatura urbana, es un sistema global que debe guardar la distancia mínima de localización de las bahías de parqueo con respecto a la esquina.
- **Intersección**, es también un elemento estructurador del cruce pues junto con la esquina, articula el encuentro de dos o más tramos. La intersección “requiere la solución de todos los flujos vehiculares y peatonales, con sistemas de control de tráfico u obras de infraestructura”.

iii. **Componente del sistema de zonas viales, estacionamientos en zonas viales.**

La delimitación de las bahías de parqueo no debe interrumpir los cruces peatonales; las rampas para discapacitados, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la autorización.

Las bahías deben continuar con el mismo diseño y material del andén, como mínimo 10 cm por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación del andén a la cebra y de esta al otro andén. En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50mts.

El área del estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalada a fin de permitir a los conductores ocupar correctamente el lugar, y a las autoridades tomar las acciones correctivas necesarias, entre otras el prohibir los estacionamientos en la calzada o en lugares no autorizados, estas áreas no pueden en ningún momento privatizarse, ni ser encerradas.

iv. **Características de las vías especiales.**

- **Los bulevares** son circulaciones ambientales paisajísticamente tratados, en las cuales se busca animar estéticamente el espacio de circulación, a fin de hacer agradable el recorrido por medio de escenarios esencialmente naturales (árboles y/o jardines), complementados con elementos arquitectónicos y/o escultóricos: plazoletas, fuentes y monumentos, el parque longitudinal de las Mercedes, es un ejemplo de esta vía.

- Si es vehicular, el paseo recibe el nombre de Bulevar, si es peatonal, recibe el nombre de alameda.
- Es posible integrar los bulevares y las alamedas a un espacio recreacional circundante, como en el caso de los parques o desarrollar a su alrededor un conjunto de escenarios recreacionales o de servicios o integrarlos a la ronda de un río. Bulevar longitudinal de la Mercedes.

La arborización es el elemento primordial que le da carácter a un bulevar o Alameda, a diferencia de otras intervenciones en el espacio urbano.

v. Sistema de Zonas Viales Arteriales de Valledupar.

- Red Primaria, corresponde a las vías del sistema Troncal Nacional, Bosconia, San Juan.
- Red Secundaria, vías rurales a cargo del Departamento.
- Red Terciaria, vías rurales municipales.
- Sistema urbano arterial V-1 o Sistema Regional.
- Sistema urbano V-2 o Sistema Verde.
- Sistema urbano V-3, o Sistema de vías para el Transporte Urbano.

vi. Sistema de zonas viales secundarias.

El plan vial urbano reglamente los siguientes sistemas:

- Sistema local V-4 o vía Local Barrio
- Sistema local V-5. o vía Local Barrio

vii. Sistema de Glorietas.

En la ciudad hay 11 glorietas clasificadas de acuerdo al sistema vial al cual pertenecen. Diez de ellas pertenecen al Sistema Regional. El objetivo del sistema es el de regularizar el tráfico vehicular y prever el espacio necesario para que en un futuro se pueda modificar la solución de tráfico actual de acuerdo con el crecimiento del flujo vehicular en la malla vial.

- Glorietas del sistema Regional
- Glorieta de la Paz
- Glorieta del Pedazo de Acordeón
- Glorieta del Seguro Social
- Glorieta de la Ceiba
- Glorieta del Cacique Upar
- Glorieta la Vallenata
- Glorieta la Popa
- Glorieta del Sesquicentenario
- Glorieta de los Músicos
- Glorieta de la Central de Abastos
- Glorietas del sistema Verde
- Glorieta de los Alamos

3.9.2.8. Sistema de zonas recreativas localizadas en los bienes de uso público.

“El concepto de recreación involucra todos los aspectos vitales de crecimiento físico e intelectual de la comunidad que habita una ciudad; el espacio público es el medio físico por el cual la recreación se hace accesible a todos los ciudadanos, es una interacción que contribuye a la generación de la cultura urbana”.

La especialización en zonas recreativas de la ciudad es una característica netamente urbana en contraste con lo rural. Al interior de la ciudad la recreación de acuerdo con la naturaleza e idoneidad del espacio, se clasifica en pasiva y activa.

- En las primeras se ubican las zonas de preservación ecológica, aislamientos ambientales o viales y lugares históricos.
- En las segundas se encuentran parques deportivos e infantiles de naturaleza diferente.

Sin embargo, los parques, sin importar su tamaño o cobertura, pueden poseer un carácter en donde se pueden realizar simultáneamente actividades activas y pasivas.

En todos los casos las Zonas Recreativas de Uso Público deben observar las siguientes condiciones:

- No podrán estar encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso (según sentencia de la Corte Constitucional No. T-550 y T-551 del 7 de octubre de 1992).
- El uso activo o pasivo de una zona recreativa está supeditado a su conservación ecológica y a la idoneidad del espacio.
- Las construcciones que complementen una zona recreativa, no podrán exceder los índices de ocupación establecidos, en normas locales.
- Cualquier modificación de una zona recreativa de uso público deberá contar con la aprobación del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

i. La Plaza.

La plaza, como lugar de lo público por excelencia, es la resultante de una agrupación de edificios en torno a un espacio libre. Morfológicamente, la plaza debe ofrecer una lectura unitaria de espacio, en el cual predominan los elementos arquitectónicos que la conforman sobre los elementos paisajísticos naturales, estableciéndose una lectura de escala edificio-espacio libre, antes que edificio-peatón, factor que determina su carácter colectivo.

En cuanto a sus usos, la plaza ofrece una total multiplicidad de opciones que no dependen solamente de una infraestructura específica, sino de su tradición como apropiación colectiva, su escala y dimensión, la flexibilidad misma del espacio y el mobiliario existente. En Valledupar esta denominación corresponde a la Plaza Alfonso López.

ii. Plazoleta.

La plazoleta, al igual que la plaza se caracteriza por ser un espacio público donde también prevalece los elementos arquitectónicos que la conforman y componen, sin la connotación masiva que posee la plaza, siendo la plazoleta un espacio de menor escala donde se establecen relaciones más próximas entre los edificios, el espacio público y los usuarios. Las Madres y Altagracia, representan las plazoletas más importantes en Valledupar.

iii. El parque.

El Parque es por definición un espacio libre situado al interior de la ciudad, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforme.

Los parques como un sistema del espacio público, deben constituir una estructura verde coherente en la ciudad. El carácter y la escala de su presencia están determinados por su dimensión uso y características de acuerdo con el nivel metropolitano, zonal o local en los cuales se ubiquen.

El concepto de recreación involucra todos los aspectos vitales de crecimiento físico e intelectual de la comunidad que habita una ciudad, el espacio público es el medio físico por el cual la recreación se hace asequible a todos los ciudadanos, en una interacción que contribuye a la generación de la cultura urbana.

La especialización en zonas recreativas de la ciudad es una característica netamente urbana en contraste con lo rural. Al interior de la ciudad la recreación, de acuerdo con su naturaleza e idoneidad del espacio, se clasifica en pasiva y activa. En las primeras se ubican las zonas de preservación ecológica, aislamientos ambientales o viales y lugares históricos. En las segundas se encuentran parques deportivos e infantiles. Sin embargo, los parques, sin importar su tamaño o cobertura, pueden poseer un carácter simultáneamente activo y pasivo. En todos los casos las zonas recreativas de uso público deben observar las siguientes condiciones:

- No podrán estar encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso (Según sentencia de la Corte Constitucional No T-550 y T-551 del 7 de octubre de 1992).
- El uso activo o pasivo de una zona recreativa está supeditado a su conservación ecológica y a la idoneidad del espacio.
- Las construcciones que complementen una zona recreativa no podrán exceder los índices de ocupación establecidos.

vi. El sistema de zonas verdes y recreativas de Valledupar.

- Plazas, Alfonso López.
- Plazoletas Las Madres Alta Gracia, El Carmen.
- Parques de ciudad, Lineal de Hurtado, La Vallenata, Bulevar de las Mercedes.
- Parques de barrios, todos los pequeños espacios identificados en comunas y barrios.

3.9.2.9. Zonas de redes de servicios públicos domiciliarios.

Son franjas que es preciso reservar y/o proteger del espacio público para el trazado y construcción de los sistemas de redes de servicios públicos.

i. Sistema eléctrico.

Las franjas que de acuerdo con las normas de seguridad se deben dejar para líneas de tensión de 110 y 220 KV., es de 20 y 32mts respectivamente.¹⁰

Para líneas de tensiones menores se recomienda alejarlas al menos 5mts de construcciones cercanas.

ii. Sistema de aguas servidas.

Este sistema en la zona urbana de Valledupar está estructurado en términos generales, de acuerdo con el Plan Maestro de Alcantarillado, trazado en la década del setenta y complementado en el año de 1993, actualmente en ejecución.

El sistema troncal de drenaje de aguas servidas se estructura a su vez en tres sistemas principales y cinco secundarios y periféricos que drenan hacia alguna de la cuenca del Cesar y al Guatapurí.

Estas redes se han construido por el eje de las vías, y los pozos de inspección en las intersecciones entre calles y carreras, o transversales y diagonales (llamados nodos en el sistema vial).¹¹

Sobre el sistema se requiere una franja de protección de acuerdo a normas de EMDUPAR. Como mínimo el sistema troncal debe ir por una vía Arterial.

iii. Sistema de aguas lluvias.

Es el sistema compuesto por todas las instalaciones destinadas a la recolección y transporte de aguas lluvias. El sistema de alcantarillado pluvial está conformado por canales abiertos y estructuras cerradas llamadas box-culvert. El Plan de Acequias y Aguas Lluvias propuesto por el Plan entra a reforzar este sistema, especialmente en la zona occidental de la ciudad. Lo conforman tres canales filtrantes interceptores y una estructura secundaria que puede ser otro canal abierto o un box, dependiendo del diseño previsto por la Secretaría de Obras, en la vía de acceso al barrio la Nevada, se requiere, por tanto, canales abiertos y sitios de amortiguación estratégicamente localizados, principalmente sobre zonas verdes.

iv. Sistema de redes de conducción de gas.

El sistema de redes se clasifica en primaria (red de acero a alta presión), secundaria (troncales) y en terciaria en diámetros menores. La franja correspondiente a este sistema es de 40cm al lado interno del bordillo, dentro de la zona verde de la acera peatonal.

¹⁰ Fuente CORELCA.

¹¹ Fuentes: EMDUPAR. RAS/98. Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico.

v. Sistema de red telefónica.

Las redes telefónicas pueden ser aéreas o subterráneas, los postes sobre el sistema vial se constituye en mobiliario urbano.

vi. Sistema de Agua Potable.

La red de distribución matriz de acueducto o sistema primario es el conjunto de tuberías mayores a 300 mm (12 pulgadas) que son utilizadas para el suministro de agua potable. Las redes menores o sistema secundario lo conforman las tuberías de menos de 12 pulgadas de diámetro. Las franjas de protección para los sistemas principal y secundario deben ser de al menos 5mts a cada lado del eje de la tubería, previendo como mínimo la construcción de una calzada de vía tipo V3.

En vías construidas, cuando la sección no sobrepase los 15mts, la tubería debe instalarse en una sola red, en lo posible por la zona verde. Cuando la sección de vía sea mayor de 15mts, la red se debe construir doble, es decir, una tubería paralela a cada calzada. No se dispone de planos catastrales de la red.

3.9.2.10. Terminales de transporte.

Una de las situaciones mas criticas encontradas es la falta de un plan de transporte el cual indique con suma claridad la operación de terminales y las rutas del servicio.

i. Terrestre regional.

Se debe prever la ampliación futura del terminal para cuando la demanda de pasajeros así lo requiera. Esta ampliación será hacia el occidente del terreno actual, en la cual la actividad de transporte y movilización de carga y pasajeros no afecte el normal tráfico de las vías regionales aledañas. La ampliación debe proyectar espacios amplios para zonas de acceso y de parqueo al interior del lote (lote autosuficiente).

No se dispone del plano del terminal actual, donde se indique el área privada y pública.

ii. Terrestre municipal.

Es el sistema de transporte que permite la intercomunicación entre los sectores urbano y rural. Varios de las empresas que prestan este servicio en Valledupar utilizan la calzada de las vías para parqueo, embarque y desembarque de pasajeros, invasión de espacio público. Se propone su ubicación en un lugar en donde se concentren todas las empresas y en el cual se realicen las actividades de transporte sin afectar las vías y el espacio público.

Lotes autosuficientes son aquellos que desarrollen completamente dentro de sus linderos una actividad determinada, en este caso de terminal.

iii. Aéreo.

La Unidad Administradora de Aeronáutica Civil reglamenta las superficies limitadoras de obstáculos en un área a la redonda de la pista de aterrizaje. Para lo relacionado con el uso del suelo y determinación de áreas de prohibición para asentamiento de construcciones, recomienda no desarrollar proyectos de vivienda en las zonas correspondientes a las superficies de aproximación y transición de la pista del aeropuerto. En este caso, las franjas que es necesario reservar son verticales, y es la entidad aeronáutica quien aprueba alturas de construcción para construcciones y antenas de radiodifusión.¹²

Como espacio público el terminal tiene limitaciones y el lote actual no es autosuficiente para la operación. Se requiere que la autoridad aeronáutica adquiera terrenos para operar en mejores condiciones de seguridad.

Cuadro No. 3.7.
COMPONENTES ARTIFICIALES DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO
ARTIFICIAL EN BIENES DE USO PÚBLICO Y EN PROPIEDAD FISCAL

SISTEMAS	MUNICIPAL	SUBURBANO	URBANO.
B. SISTEMA ARTIFICIAL.			
1. Zonas Viales Arteriales			
• Red Primaria.	Troncal Nacional.		
• Red Secundaria	Departamental		
• Red Terciaria.	Municipal	Municipal.	
• Sistema urbano V-1			Sist. Regional.
• Sistema urbano V-2			Sist. Verde.
• Sistema urbano V-3.			Sist. Transporte.
2. Zonas viales secundarias.			
• Sistema local V-4.			Local Barrio
• Sistema local V-5.			Local Barrio
• Sistema local V-6.			Local Barrio
3. Sistema de Glorietas			
• Del sistema Regional.			
• Del sistema Verde.			
4. Verdes y recreativa.			
• Plazas.			Alfonso López
• Parques de ciudad.		Lineal de Hurtado.	La Vallenata.
• Parques de barrios.			
5. Zonas de redes			
• Sistema eléctrico.			
• Sistema de aguas servidas			
• Sistema de aguas lluvias.			
• Sistema conducción gas.			
• Sistema de red telefónica.			
6. Terminales de Transporte.			
• Terrestre regional.			Terminal
• Terrestre municipal.			Varios
• Aéreo.			A. López
7. Subestaciones y plantas			
• Eléctrica.			
• Plantas de acueducto.			
• Tanques.			
8. Edificios Públicos.			
• Municipales.			
• Departamentales.			
• Nacionales.			
• Patrimonio.			

3.9.3. Elementos artificiales del Espacio Público del sistema de Bienes de Uso Privado.

Bajo el apelativo “elementos de los bienes inmuebles privados que forman parte del espacio público”, se entienden aquellos elementos específicos que son propiedad privada, canales, acequias, etc. y que constituyen también parte fundamental del espacio público ambiental de la ciudad.

Así mismo forma parte de este grupo los antejardines, fachadas cubiertas de las construcciones.

3.9.3.1. Sistema hídrico artificial en bienes privados.

Esta constituido por sistemas construidos por el hombre, en este caso:

- Canales.
- Acequias.
- Jagüeyes.

3.9.3.2. Protección del sistema hídrico artificial privado.

Franjas declaradas como sistema de protección del anterior sistema se constituye un elemento importante del medio ambiente urbano; corresponde a 38mts. a cada costado de todos los sistemas artificiales y en el caso de las Mercedes a 50mts.

- En canales.
- En acequias.

3.9.3.3. Cuerpos de agua y estanques.

- Lagos artificiales.
- Represas.
- Jagüeyes.

Se precisa un retiro de protección de 10mts.

3.9.3.4. Barrios y edificios.

i. Zonas históricas.

Es preciso normatizar el manejo del componente netamente urbano de los elementos incluidos por el tratamiento de conservación, tanto histórica como urbanística, el cual incluye el espacio público del entorno y la superficie exterior, en ambos casos, se afectan el entorno y el paisaje urbano. Los elementos de los inmuebles privados de conservación que forman parte del espacio público son principalmente:

- **Elementos arquitectónicos de los bienes inmuebles de conservación que afectan el espacio público.**

Este componente abarca la envolvente física exterior de los bienes inmuebles que afectan el paisaje urbano de zonas históricas y de conservación urbanística, e incluye: cubiertas, fachadas, culatas con sus correspondientes formas y materiales de ventanería, texturas, revoques, zócalos, frisos, elementos y acabados decorativos como molduras y acabados de fachadas.

Toda la envolvente exterior del inmueble es de estricta conservación. Sobre ella no se permite la aparición de postes, anuncios, vallas o avisos luminosos, aires que sobresalgan de las fachadas, etc. Sólo se permitirá la aparición de señalización arquitectónica y de placas con nomenclatura urbana. En los casos en los cuales se requieren placas con señalización vial éstas deberán localizarse sobre la franja de mobiliario del andén.

Si en un inmueble de conservación existen culatas que afectan negativamente el paisaje urbano, éstas deberán tratarse con materiales de fachada acordes con la arquitectura predominante en el inmueble, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y del Consejo de Monumentos Nacionales si se trata de predios de conservación histórica.

- **Antejardines y franjas.**

Los antejardines, o retiros de las construcciones si bien, la razón de ser el antejardín o retiro es crear una transición natural entre el inmueble privado y el espacio público, el acelerado desarrollo de la ciudad y la presión especulativa ha venido eliminando paulatinamente los antejardines de la ciudad, en ellos han sido reemplazados en ocasiones al amparo de una torpe normativa, por zonas duras para estacionamiento de vehículos, eliminando así con la posibilidad vital de sembrar árboles en dichas áreas. Se destruye así uno de los componentes potenciales más significativos del sistema verde de la ciudad.

El manejo adecuado de los antejardines se reglamenta, consultando requerimientos ecológicos, ambientales y paisajísticos, los cuales priman sobre los intereses particulares de aprovechamiento económico del suelo, aunque su diseño también responda a las presiones de densificación actualmente en cursos en la ciudad.

El manejo de los antejardines en los inmuebles de conservación es el mismo descrito en el acápite de Elementos Naturales.

En aquellos casos en que se hace necesario la aparición de cerramientos en los antejardines éstos deben ser estudiados por el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y/o por el Consejo de Monumentos Nacionales.

Se constituyen en espacio público, los andenes, empedrados, enlosados, adoquinados, calzadas, jardines, áreas empedradas y demás componentes viales del espacio público perimetral a inmuebles u obras de arte declarados de conservación, y los cuales posean un valor artístico, histórico, testimonial, documental o que por su antigüedad, autenticidad o singularidad sean representativos, estos deben ser conservados.

En aquellos casos en los cuales merced a requerimientos funcionales o técnicos sea necesaria la alteración de los componentes viales antes mencionados, se debe solicitar concepto previo al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en los casos de inmuebles u obras de conservación histórica, artística y arquitectónica, del Consejo de Monumentos Nacionales.

ii. Zonas de Conservación Urbanística.

Se trata de barrios y conjuntos arquitectónicos que se declaran de conservación en el estudio del espacio privado.

- Barrios
- Conjuntos

Además del barrio Novalito, corresponde este tratamiento a todo desarrollo aprobado.

iii. Clubes.

Los Clubes si bien son predios e inmuebles de propiedad privada, afectan directamente a toda la ciudad debido a la alta tasa de componente verde que albergan en su interior, el cual influye positivamente en la valorización ambiental de la ciudad y en la producción de oxígeno. Por tanto, su impacto global trasciende los intereses meramente particulares, razón por la cual este tipo de áreas privadas debe ser preservadas y protegidas como bien común:

- Club Valledupar.
- Club Campestre.

iv. Teatros.

Son componentes de este sistema todos los teatros de la ciudad.

v. Centros Comerciales.

Aunque se trata de bienes privados tiene una destinación al uso público, sus áreas libres deben ser tratadas ambientalmente.

vi. Establecimientos de tipo educativos y de servicio privados.

Se hace necesario el manejo y preservación de los usos de tipo institucional que se desarrollan en construcciones de carácter privado, en razón no sólo a su función, sino también al ser contenedores de elementos naturales y arquitectónicos que impactan y afectan positivamente y en gran medida el espacio público.

Además de ser destinadas como de conservación, debe desarrollarse en lotes autosuficientes que permitan el parqueo en la propiedad privada.

Cuadro No. 3.8.
ESTRUCTURA Y COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO
EN PROPIEDAD PARTICULAR, SISTEMA ARTIFICIAL

SISTEMA	MUNICIPAL	SUBURBANO	URBANO
1. Sistema Hídrico.			
<ul style="list-style-type: none"> • Canales y Acequias. 			
2. Protección Sist. Hidr.			
<ul style="list-style-type: none"> • Canales y Acequias. 			
3. Cuerpos de agua.			
<ul style="list-style-type: none"> • Lagos. • Estanques. • Represas. • Jagueyes. 			
4. Barrios y edificios.			
<ul style="list-style-type: none"> • Zonas históricas. • Monumentos Nales • Cons. Urbanísticas. • Clubes y Teatros. • Centros Comerciales. 			
5. Retiros o antejardines.			
<ul style="list-style-type: none"> • En áreas residenciales. • En actividad múltiple. 			
6. Franjas de Protección.			
<ul style="list-style-type: none"> • De red Primaria • De red secundaria • De red terciaria. • Del sistema urbano V-1 • Del sistema urbano V-2 • Del Sistema urbano V-3. • Del sistema local urbano. 			
7. Estaciones de Servicio.			
<ul style="list-style-type: none"> • Gasolina. 			
8. Fachadas de las edificaciones.			
<ul style="list-style-type: none"> • Cubiertas de las edificaciones. 			

3.10. LA ZONIFICACION DEL ESPACIO PRIVADO O ESTRUCTURAL DEL TERCER NIVEL DE LA CIUDAD.

Por tratarse de un territorio urbanizado, con diferentes niveles de consolidación, ubicado en un contexto urbano cuya forma por lo menos en el periodo del plan no cambiará, y dentro del cual existen elementos absolutamente definidos, el sistema del espacio privado se materializa para fines normativos a través del instrumento cartográfico denominado Zonificación del Espacio Privado, la cual involucra además de la política de estructura definida por el espacio público, el conjunto de conceptos relacionados con la clasificación del suelo, con las áreas de actividad y con los tratamientos, lo cual define un conjunto de unidades que constituyen la Propuesta General de Estructura del Espacio Privado de la Ciudad de Valledupar.

3.10.1. Políticas Urbanas Generales.

Todas ellas dan lugar a procurar a través de una buena disposición del sistema del espacio privado, materializar los enfoques estratégicos del Componente General, dentro de los considerandos siguientes:

- En primer lugar se trata de direccionar el hábitat en general y la Vivienda de Interés Social en particular, lo cual un elemento básico para posibilitar la materialización del Segundo Enfoque Estratégico del Componente General del Plan, cual es el relacionado con **La Sostenibilidad del Desarrollo Humano**.
- La política específica para el conjunto del espacio privado se relaciona con la definición de áreas de tratamiento y la clasificación de las diferentes áreas de actividad, lo que da lugar a posibilitar en forma adecuada el desarrollo de las actividades económicas, que facilita **El Desarrollo Económico**, Cuarto Enfoque Estratégico, identificado en el Componente General del Plan.
- Finalmente el enfoque inherente a la **Sostenibilidad del medio natural y a los aspectos de tipo cultural**, lo cual en la ciudad de Valledupar es concebido como un conjunto ambientalmente sostenible y desarrollado en un medio natural, que ha originado como aquel un hecho cultural sin precedentes y que refuerza las fuertes estructuras existentes, la cual se espera puede conllevar a la identificación del Nuevo Ser Valduparense.

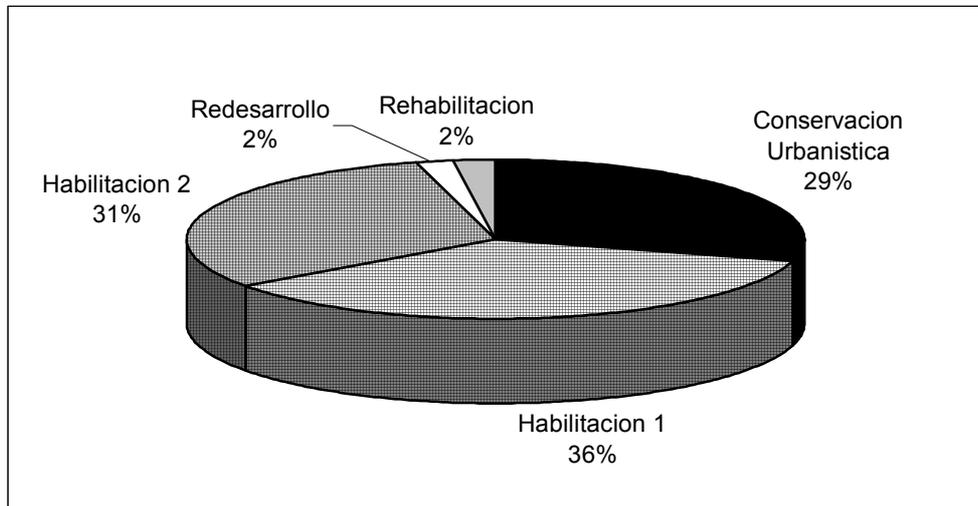
3.10.2. Conceptualización de Areas de Tratamiento.

3.10.2.1. Areas de Tratamiento en suelo urbano.

El objetivo primordial de la asignación de tratamientos es el de valorizar culturalmente todo el conjunto urbano.

Por tratarse de una ciudad absolutamente definida con patrones urbanos que obedecen al hecho urbano establecido y a fin procurar que el nuevo tejido que se regule obedezca a las condiciones culturales de la comunidad que en el se establezcan, se requiere la asignación de tratamientos. Regular es el desarrollo urbano en determinadas áreas en relación con su estructura urbana, espacio público, usos y en general todos los aspectos relacionados con el ordenamiento territorial es uno de los objetivos o del POT.

Gráfico No 3.1.
SUELO URBANO
DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL SEGÚN ÁREAS DE TRATAMIENTO



Fuente: Diagnóstico y cálculos del estudio.

i. Tratamiento de Conservación.

- **Conservación Histórica.**

Con este tratamiento están definidas las manzanas y predios determinados por el Acuerdo que adopta el Plan Centro y por las fotos aéreas de 1951. El objeto de este tratamiento es la protección y recuperación urbanística, ambiental y arquitectónica del centro histórico, restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para que no deterioren todo el conjunto, conservación de la memoria urbana de tipo urbanístico y edificio es el objeto de este tratamiento.

- **Conservación Urbanística.**

Son zonas de Conservación Urbanística, aquellas que han alcanzado un alto grado de consolidación de su uso y de su estructura física y ambiental (andenes, antejardines, zonas verdes, alturas y volumetría) entrando su conjunto a formar parte del sistema de espacio público en bien privado. Se adicionan a este tratamiento además de lo definido en el Acuerdo 017, urbanizaciones nuevas como Don Carmelo, Alamos I y II, La Ceiba-Altigracia, Los Mayales, Francisco El Hombre, Don Alberto y las que están en proceso de construcción. Igualmente se adicionan barrios que estaban en proceso de habilitación y que con el tiempo han logrado consolidar su infraestructura tales como Primero de Mayo, Jorge Dangond, Simón Bolívar, Alfonso López y Cañaguat.

Este proceso de adición se hizo de acuerdo con trabajo de campo y a la información estadística de estratificación, en la cual el 100% de las vías de estos barrios estaban pavimentadas y casi el total de los frentes de manzana tenían andén y antejardín.

Las áreas en Tratamiento de Conservación representan en su conjunto cerca del 30% del suelo actualmente urbanizado. A esta categoría entran las nuevas urbanizaciones que se construyan en un futuro en la ciudad y que entreguen las viviendas con todo el equipamiento de vías, andenes, servicios públicos, parques y zonas verdes, las cuales deben tener su respectiva reglamentación interna para futuras construcciones adicionales.

Los barrios con este tratamiento son:

- Alamos II y III
- Alfonso López
- Arizona II
- Azúcar Buena
- Cañaguat
- Casimiro Maestre
- Chimila
- Ciudad Jardín
- Ciudad Tayrona
- Conjunto Residencial Norte
- Conjunto Residencial Rosalía
- Don Carmelo
- Don Alberto
- Francisco el Hombre
- Gaitán
- Iracal
- La Ceiba
- La Garita
- Loperena
- Los Angeles
- Los Campanos
- Los Cocos
- Villalba
- Los Cortijos
- Los Milagros
- Manantial
- Músicos
- Novalito
- Obrero
- Pablo VI
- Pontevedra
- Primero de Mayo
- Rincón del Amparo
- San Carlos
- San Clemente
- San Francisco
- San Joaquín
- Serranilla
- Simón Bolívar
- Urbanización Altagracia
- Urbanización la Ceiba
- Urbanización los Mayales
- Urbanización Villa Clara
- Villa Adriana
- Villa Concha
- Villa Daniela

ii. Tratamiento de Habilitación.

El tratamiento de Habilitación está dado para zonas y barrios de la ciudad que no tienen su infraestructura completa y que están, en proceso de consolidación. En la metodología para determinar estas zonas se utilizó además del trabajo de campo, la información estadística por lados de manzana de la Estratificación Socioeconómica actualizada a diciembre de 1998, teniendo en cuenta las siguientes variables:

- Estado de las vías, se tomó como indicador el porcentaje de lados de manzana con sendero o camino (1) y vías vehiculares en tierra (3).
- Los andenes, en esta variable se tomo como indicador el porcentaje de lados de manzana sin andén (1).

Otro criterio para determinar este tratamiento fue el estado legal del barrio y/o urbanización, es decir, si se han entregado las áreas de cesión de vías, zonas verdes y equipamientos al municipio

Como resultado de este ejercicio se observa que el 67% del suelo urbano se encuentra en tratamiento de habilitación. Con esta asignación se busca focalizar las inversiones del municipio hacia estos barrios y promover procesos de legalización y autoconstrucción y de mejoramiento integral del entorno de los barrios definidos y priorizados por los Planes Parciales.

De acuerdo con la aplicación de los anteriores indicadores se definieron dentro de este tratamiento las siguientes clasificaciones:

- **Habilitación 1.**

En este tratamiento están los barrios que tienen hasta un 60% de sus vías en tierra y un alto porcentaje de manzanas sin andenes; en su mayoría son barrios antiguos de origen ilegal y algunos de programas institucionales del FONVISOCIAL y del antiguo ICT en proceso de desarrollo progresivo, que han ido habilitando su infraestructura de espacio público a través de procesos de autoconstrucción, una importante labor social es preciso acometer en estos barrios; esta tarea corresponde a FONVISOCIAL y a Desarrollo Comunitario.

Los barrios objeto de este tratamiento son:

- 12 de Octubre
- 5 de Noviembre
- 8 de Diciembre
- Alamos
- Altagracia
- Altos de Garupal
- Arizona
- Cerrito
- Dangond
- El Amparo
- El Carmen
- El Oasis
- El Paraíso
- El Progreso
- Enrique Pupo
- Francisco de Paula
- Fundadores
- Garupal
- Garupal 4 Etapa
- Ichagua
- Kennedy
- La Popa
- Las Delicias
- Las Flores
- Las Gaviotas
- Los Caciques
- Los Músicos
- María del Mar
- Modelia
- Nueva Esperanza
- Panamá
- Pasadena
- Sabanas del Valle
- San Fernando
- San Isidro
- San Marino
- San Martín
- San Vicente
- Santa Rita
- Santa Rosa
- Santana
- Santo Domingo
- Villa Clara
- Villa Elvis
- Villa Leonor
- Villa Miriam
- Villa Mónica
- Villa Sandra

- **Habilitación 2.**

En este tratamiento están los barrios que tienen más del 60% de vías en tierra y frentes de manzanas sin andén, a esta clasificación pertenecen barrios de origen ilegal (como el Oasis y Villa Fuente) y programas institucionales de FONVISOCIAL (Mayales y Mareigua).

Son objeto de este tratamiento los siguientes barrios:

- 11 De Diciembre
- 11 De Noviembre
- 20 De Julio
- 25 De Diciembre
- 5 De Enero
- 7 De Agosto
- Amparo
- Candelaria
- Candelaria Norte
- Candelaria Sur
- Casanare
- Cicerón Maestre
- Divino Niño
- Edgardo Pupo
- El Hogar
- El Limonar
- El Prado
- Eneal
- Esperanza Norte
- Fuente Zuleta
- Galán
- Villa Taxi
- La Cabaña
- La Esperanza
- La Manuelita
- La Nevada
- La Victoria
- Las Palmas
- Los Mayales
- Manuela
- Mareigua
- Nueve De Abril
- Oasis
- Pedro Nel Martínez
- Prado
- San Antonio
- Valle Meza
- Villa Castro
- Villa Corelca
- Villa Del Rosario
- Villa Fuente
- Villa Luz
- Villa Magdala

iii. Rehabilitación.

Este tratamiento es asignado a zonas de la ciudad en donde se han deteriorado sus estructuras por el impacto de usos nuevos e inadecuados para su estructura urbana original, (p.e. comercio en barrios de vivienda), y por el deterioro físico y ambiental provocado la falta de mantenimiento de sus infraestructuras iniciales.

El objetivo con este tratamiento es el de rehabilitar su estructura física y espacio público de acuerdo con la nueva actividad siempre y cuando esta se haya consolidado, procurando no afectar a otras zonas y restituir el espacio público en zonas donde debe mantenerse la actividad original. En esta clasificación se encuentra el barrio Guatapurí, barrio Sicarare, una franja del barrio 12 de Octubre localizada sobre la Avenida Salguero y en ella ha tenido gran impacto de la zona industrial.

iv. Redesarrollo.

Este tratamiento es para zonas que presentan dos situaciones:

- Zonas con alto grado de deterioro físico y ambiental localizadas en zonas estratégicas de la ciudad, en las cuales a través de un cambio de infraestructura, se deben adecuar para nuevos usos, propuesto por el POT. En este tratamiento se encuentra toda la zona del Macroproyecto de La Granja.
- Zonas localizadas en áreas de riesgo y/o bienes de uso público y que por lo tanto deben trasladarse y restituir la zona ocupada para su uso original (Conservación ambiental). Dentro de esta clasificación están:
 - Zona de protección del Río Guatapurí en donde están localizados los barrios el Paraíso, El pescaito, Nueva Colombia y Nueve de Marzo, con cerca de 1300 viviendas.
 - Zona de protección de la acequia de las Mercedes en el barrio el Divino Niño, con cerca de 190 viviendas.
 - Zona de protección del humedal del Eneal y área de protección del Arroyo el Mamón, donde esta localizada la invasión El Eneal, con cerca de 30 viviendas sobre esta zona.

Todos estos asentamientos deben ser localizados de acuerdo con programas de FONVISOCIAL.

v. Desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano¹³.

Este tratamiento se asigna para zonas de la ciudad que se encuentran dentro del suelo urbanizado y que tienen disponibilidad inmediata de servicios públicos y toda la infraestructura vial. Estos terrenos según la Ley tienen dos años prorrogables para desarrollarse.

3.10.2.2. Areas de tratamiento en Suelo de Expansión Urbana.

Todo el conjunto se planeará de acuerdo a Tratamiento de Desarrollo, es decir, a aquel determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y se aplica a las zonas sin desarrollar localizadas al exterior de los suelos urbanizados y comprendidos dentro de la nueva poligonal del perímetro sanitario.

De acuerdo con las etapas de construcción del Plan Maestro Acueducto y Alcantarillado, tiene dos denominaciones.

¹³ Ley 388 de 1997, Capítulo VI, Artículos 52 a 54.

Cuadro No 3.9.
AREAS DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA POR COMUNAS
VALLEDUPAR 1999

COMUNA	PROGRAMADO PRIORITARIO		PROGRAMADO CONCERTADO		TOTAL		PREDIOS	PROTECCION		TOTAL
	AREA	%	AREA	%	AREA	%		AREA	%	AREA
Comuna 1	0	0	0.0	0	0.0	0%	0	0.0	0%	0.0
Comuna 2	38.5	9%	193.5	28%	232.0	21%	21	155.4	42%	387.4
Comuna 3	267	64%	71.7	10%	338.7	31%	9	37.4	10%	376.1
Comuna 4	69.5	17%	139.4	20%	208.9	19%	20	95.0	26%	303.9
Comuna 5	40.33	10%	288.5	42%	328.8	30%	9	79.9	22%	408.7
Comuna 6	0	0%	0.0	0%	0.0	0%	0	0.0	0%	0.0
TOTAL	415.33	100%	693.1	100%	1108.4	100%	59	367.7	100%	1476.1
	28%		47%		75%			25%		100%

Fuente: Cálculos del estudio, según Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

i. Desarrollo Programado Prioritario.

Zonas que están determinadas por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado como primera etapa del Plan y que tienen disponibilidad inmediata de servicios públicos. Corresponden a 415ha y al 28% del total del suelo de expansión y están localizadas en mayor proporción en las comunas 3 y 4 con un 81%, colindantes con el colector las Mercedes.

ii. Desarrollo Programado Concertado.

Zonas determinadas por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado como de segunda y tercera etapa; por consiguiente, deben concertar con EMDUPAR la construcción de redes de alcantarillado para habilitar los terrenos para la urbanización. En este tratamiento se ubican 693has o el 47% del suelo de expansión. De este total, la mayor cantidad de área se concentra en las comunas 2 y 5, en las cuales se ubica el 70% del suelo de expansión con desarrollo concertado. En la comuna 2. Sería prematuro construir programas concertados, reserva de terrenos para ser urbanizados una vez se agoten en otras comunas.

3.10.2.3. Suelo de Protección.

El suelo de protección localizado en suelo de expansión corresponde al 25 5% del área total y comprende los cerros tutelares como áreas afectadas por acequias, las afectaciones del Plan Vial y áreas de protección de redes maestras de servicios públicos.

El área urbana el suelo de protección por estos mismos equipamientos, sin contar vías, es de 192.52ha (Ver observa en el cuadro siguiente).

Cuadro No 3.10.
SUELO DE PROTECCION EN EL AREA URBANA

	Ha	Ha
SISTEMA OROGRAFICO		82.69
Cerro de Hurtado	38.12	
Cerro de la Popa	44.57	
SISTEMA HIDRICO		84.41
Arroyo el Eneal- Mamón	26.64	
Acequia de las Mercedes	53.51	
Acequia vía a la cárcel	4.26	
REDES DE ALTA		25.42
San Juan	8.56	
Cuestecita	4.6	
Copey	5.1	
Codazzi	7.16	
AREA TOTAL		192.52

Fuente: Cálculos del estudio.

3.10.3. Conceptualización y delimitación Areas de Actividad.

Este aspecto vital para la propuesta final de Zonificación, y para el diseño de normas generales, se materializa a través del **Plano de Areas de Actividad**, el cual junto con el de perímetros y tratamientos define la zonificación del espacio privado de la ciudad; ellas se denominan áreas de actividad especializadas y múltiples.

3.10.3.1. Areas de actividad especializada.

Son aquellas que presentan un uso dominante que las caracteriza, y que determina los usos complementarios, compatibles y restringidos que en zonas determinadas se puede permitir.

i. Areas de actividad especializada residencial Tipo A AER.

El uso principal de estas áreas es la vivienda en todas sus modalidades (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar) y los usos complementarios y compatibles son los necesarios para el correcto desenvolvimiento de esta.

Se propone estratificar los lotes y, por consiguiente, determinarle las características mínimas de alturas, áreas de cesión, antejardines, aislamientos e índices de ocupación y construcción que deben cumplir los proyectos nuevos¹⁴ para la urbanización y construcción de vivienda. De acuerdo con lo anterior, se definen cuatro tipologías de vivienda a través de las cuales se delimitaran posteriormente las normas urbanísticas. Para esta definición se tuvo en cuenta el Decreto 824 de

¹⁴ El Acuerdo 17 determina estas características de acuerdo con el estrato donde esta ubicado el lote.

1999 donde se reglamenta la nueva política de Vivienda de Interés Social, esto en razón de la gran participación de este tipo de vivienda en la oferta y demanda total la ciudad¹⁵.

En consecuencia, las áreas de actividad residencial para el suelo urbanizado se subdividen en cada una de estas cuatro categorías de viviendas (A, B, C y D) y en el suelo de expansión se identifican solamente tres categorías: , las dos primeras (A y B) se reúnen en una sola y se permite así mismo las C y D esto a fin de reglamentar las Zonas para Vivienda de Interés Social (AAER A y B). Para la caracterización de estas áreas se definieron las siguientes variables que en cada una se explica, es decir, tipo de vivienda, densidad, valor máximo de la vivienda, equivalencia en estrato, infraestructura urbana inicial y etapas de construcción. Las demás características como: usos permitidos, compatibles, complementarios y restringidos, alturas máximas, áreas y frentes mínimos de lotes, índices de ocupación y construcción y aislamientos están determinadas en el proyecto de Acuerdo para cada una de las áreas de actividad propuestas.

a. Áreas de actividad especializada residencial Tipo A AAR-A.

- **El tipo de vivienda** para este caso es la Unidad Básica compuesta por un espacio múltiple y espacio para sanitario, lavamanos y ducha. Área mínima construida de 30m².
- **Densidad.** La densidad neta predial máxima será de 45 viviendas por ha para soluciones unifamiliares y 55 para bifamiliares.
- **Etapas de Desarrollo.** En concordancia con el decreto reglamentario se proponen dos tipos de desarrollo:

Unidad Básica por desarrollo Progresivo. En la primera etapa se entrega el lote urbanizado con los servicios básicos, en una segunda etapa se construye la Unidad Básica y en la tercera etapa se construyen las vías, andenes y áreas recreativas por parte del municipio o por autoconstrucción.

Unidad Básica. En la primera etapa se entrega el lote urbanizado con los servicios básicos y la Unidad Básica.

- **Valor máximo,** para la Unidad Básica de desarrollo progresivo el valor máximo será de 20 SMLM y para la Unidad Básica con desarrollo completo hasta 50 SMLM.
- **Equivalencia en estrato.** Para determinar expensas este tipo de solución equivale a los estratos 1 y 2.
- **Áreas de cesión.** 45m² por vivienda destinado para zonas verdes y localización de equipamiento.

¹⁵ El rango de la oferta de vivienda de interés social (hasta 120 smlm) cubre en Valledupar la demanda de los estratos 1,2 y 3 que corresponden a cerca del 80% de la población urbana actual de acuerdo con la Estratificación Socioeconómica.

b. Areas de actividad especializada residencial Tipo B AAR-B.

- **Tipo de vivienda.** Es la vivienda mínima en donde además de la Unidad Básica incluye espacios independientes para alcobas y cocina. El área mínima de las soluciones propuesta será:

Una alcoba: 45m²

Dos alcobas o más: 30m² por cada alcoba propuesta (p.e para 3 alcobas el área total de la solución debe ser mínimo = 90m²).

- **Densidad.** La densidad neta predial máxima será de 42 viviendas por ha para soluciones unifamiliares y 55 para bifamiliares.
- **Etapas de Desarrollo.** Se desarrolla en una sola etapa en donde se deben construir completas las obras de urbanismo y la construcción completa de la vivienda.
- **Valor máximo.** Hasta 120 SMLM.
- **Areas de cesión.** 45m² por vivienda destinado para zonas verdes y localización de equipamiento.
- **Equivalencia en estratos.** Estas viviendas equivaldrían al estrato 3.
- **Localización.** Ver plano de Areas de Actividad.

c. Areas de actividad especializada residencial Tipo C AAR-C.

- **Tipo de vivienda.** Es la vivienda con espacios totalmente independientes para zonas sociales, alcobas y áreas de servicios como baño y cocina. Para determinar el área mínima de la solución se aplica la misma formula del tipo de vivienda anterior, es decir, de 30m² de vivienda por cada alcoba propuesta.
- **Densidad.** Se propone una Densidad Neta Predial máxima de 35 viv/ha en unifamiliares y 90 viv/ha en conjuntos residenciales.
- **Etapas de Desarrollo.** Se desarrolla en una sola etapa en donde se deben construir en su totalidad la infraestructura urbana de servicios, equipamiento y espacio público.
- **Areas de cesión.** 45m² por vivienda. En conjuntos residenciales se podrá destinar máximo el 50% de esta área como cesión Tipo B del conjunto, las cuales pertenecerán igualmente al Sistema del Espacio Público de la ciudad.
- **Equivalencia de estratos.** Este tipo de vivienda equivaldría a estrato 4.
- **Localización.** Ver plano de Areas de Actividad.

d. **Áreas de actividad especializada residencial Tipo D AAR-D.**

- **Tipo de vivienda.** Es la vivienda con espacios totalmente independientes para zonas sociales, alcobas y áreas de servicios como baño y cocina. Para determinar el área mínima de la solución se aplica la misma fórmula del tipo de vivienda anterior, es decir, de 30m² de vivienda por cada alcoba propuesta.
- **Densidad** Se propone una Densidad Neta Predial máxima de 30 viv/ha en unifamiliares y 90 viv/ha en conjuntos residenciales.
- **Etapas de Desarrollo.** Se desarrolla en una sola etapa en donde se deben construir en su totalidad la infraestructura urbana de servicios, equipamiento y espacio público.
- **Áreas de cesión.** 45m² por vivienda. En conjuntos residenciales se podrá destinar máximo el 50% de esta área como cesión Tipo B del conjunto, las cuales pertenecerán igualmente al Sistema del espacio Público de la ciudad.
- **Equivalencia en estratos.** Este tipo de vivienda equivaldría a los estratos 5 y 6.
- **Localización.** Ver plano de Áreas de Actividad.

ii. **Áreas de Actividad Especializada Comercial AAE-C.**

- **Definición.** Son áreas de la ciudad que en forma espontánea o programada ha especializado su actividad en la venta e intercambio de bienes y de servicios y que, por consiguiente, requiere una normativa especial.
- **Tratamientos.**
 - **Conservación.** Son de conservación urbanística las áreas especialmente diseñadas para el uso comercial y que cumplen los requerimientos de espacio público y parqueo. Con este tratamiento están La Central de Abastos, El Vivero, la Galería, el Mercado nuevo y el Mercado Satélite.
 - **Habilitación y rehabilitación.** Son áreas que espontáneamente se han especializado en esta actividad, comercio de bajo y mediano impacto, pero que no fueron planeadas para este y, por consiguiente, tienen deficiencia de espacio público y parqueaderos. Estas áreas están localizadas en los barrios El Centro, La Garita, El Carmen.
 - **Redesarrollo.** Son áreas en donde espontáneamente se ha localizado comercio de alto impacto urbanístico que ha afectado y deteriorado sustancialmente la infraestructura urbana y requiere un replanteamiento en su estructura para adecuarla a estos nuevos usos. Barrio la Granja.

iii. **Áreas de Actividad Especializada Industrial AAE-Ind.**

- **Definición.** Son áreas de la ciudad que en forma programada y planeada se han desarrollado para la actividad industrial transformadora.
- **Tratamientos.** Son áreas de conservación urbanística, que de todas formas deben revisar sus accesos, aislamientos, emisión de gases y desechos para evitar el deterioro de su área circundante.

iv. Areas de Actividad Especializada Institucional AAE-Int.

- **Definición.** Son áreas de la ciudad que en forma programada y planeada se han desarrollado para la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos a la población.
- **Tratamientos.** En su gran mayoría estas áreas son de conservación. Sin embargo, en algunos y sobre todo en los de mayor impacto, se debe habilitar el espacio público circundante que el desarrollo de la actividad ha deteriorado.
- **Localización.** Existen en la actualidad dos zonas donde se concentra esta actividad: una localizada cerca al Hospital y la otra en la zona comprendida entre la antigua Zona de Carreteras, la Gobernación y el eje de la Calle 16 que remata en la Plaza Alfonso López.

3.10.3.2. Areas de Actividad Múltiple.

Son áreas de la ciudad en donde existe mezcla de usos residenciales, institucionales, comerciales complementarios y siempre son compatibles entre sí, de menor o mayor impacto urbano de acuerdo a la actividad económica que en ellos se desarrolle y con su localización siempre en predios ubicados con frente al sistema vial principal de la ciudad.

Con el fin de revisar las características e impacto de cada una de estas áreas, se ejecutó un inventario detallado del uso del suelo, predio a predio, clasificándolos de acuerdo con los grupos de usos existentes en el Acuerdo 017 de 1990, en los ejes de actividad múltiple enumerados en el cuadro No.3.11.

Con base en este trabajo de campo realizado se actualizaron las actividades que se dan en cada uno de los ejes encontrados, manteniendo los criterios de actividad múltiple descritos en Acuerdo 017 vigente. Para estas decisiones se tuvo en cuenta la vocación actual del eje y la disponibilidad de lotes vacantes para desarrollar nuevos usos de mayor impacto. De esta forma se propone zonas que estaban en áreas de actividad residencial que pasaron a ser de Actividad Múltiple (p.e. la Avenida de los Cortijos), otras que estaban en áreas de Actividad Múltiple 1, pasaron a actividad Múltiple 2 o 3 (p.e Av Simón Bolívar, Avenida Fundación).

Cuadro No. 3.11.
RESUMEN DE USOS EN EJES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE DE LA CIUDAD

NOMBRE DE LA VIA	SECTOR	CAMBIO DE ACTIVIDAD
1. Av. Simón Bolívar	Glorieta El Acordeón a Glorieta ISS Almacén el Vivero INSPECAM, SENA y CAS	AAR-Ha2 a AAM2 AAR-CU a AAM2* AAM-E a AAEC AAM-E a AA EI
2. Av. Villa Olímpica	Calle 18 a Av. La Popa	AAR-Ha2 a AAM1
3. Av. La Popa	Transversal 23 a glorieta de ISS	AAR-Ha2 a AAM1 y AAM2
4. Avenida Pastrana	Sigue igual	AAM-2
5. Cra 9ª	Cra 12 a la Calle 9D	AAM-1 a AAM-2
6. Transversal 23	Calle 5ª a la Av. Sierra Nevada Calle 12 a Calle 5ª	AAR a AAM-2 AAR-Ha2 a AAM-1
7. Calle 12	Cra 9ª a Cra 4ª	AAR-CU a AAM-1 AAR-Ha3 a AAM-1
8. Av. Fundación	Av. de los Cortijos al Parque de la Vallenata	AAM-1 a AAM-2
9. Calle 21	Sigue igual	AAM-2
10. Av. Salguero	Lote IDEMA Calle 44 al lote IDEMA	AAR a AA EI AAM-3 a AA EIInd
11. Av. Badillo	Transv. 23 a Avenida Fundación	AAR-Ha2 a AAM-3
12. Av. a la Paz	Av., La Paz a Colegio Loperena Glor. Cacique Upar a limite urbano	AAM1 a AA EI AAM-E a AAM-4 AAM-E a AA EIInd.

*Con excepción del barrio de Los Cortijos

Fuente: Levantamientos de usos del estudio.

Cuadro No.3.12.
ESTUDIO DE LA REGLAMENTACIÓN EXISTENTE, CON RELACIÓN A LA INTENSIDAD DEL USO E ÍNDICES

AREA DE ACTIVIDAD	ALTURA MÁXIMA	AREA OCUPACIÓN	AREA DE CONSTRUCCIÓN
AAR-CU	2 pisos	50% - 225 m2	120% - 540 m2
AAR-Ha 2	2 pisos	65 % - 292.5 m2	130% - 585 m2
AAR-Dp	2 pisos	50% - 225 m2	120% - 540 m2
AAM – 1	3 pisos	50 % - 225 m2	140% - 630 m2
AAM – 2	3 pisos	50% - 225 m2	140% - 630 m2
AAM – 3	5 pisos	80% - 360 m2	245% - 1102 m2
AAM – 4	No aplica por tamaño		
AAM – E	No aplica por tamaño		

Fuente: Cálculos del estudio.

Este ejercicio es muy importante, porque es la base para posteriormente determinar las plusvalías que se generen por concepto de un mayor aprovechamiento de suelo por el cambio de zonificación¹⁶. Adicionalmente, se realizó un ejercicio teórico de acuerdo con la reglamentación existente del Acuerdo 17 para tener una idea de como afecta los distintos cambios de área de actividad en los índices de construcción, de ocupación y las alturas permitidas. Para este ejercicio se tomo como base un predio de 450m2 (15m de frente) medianero, localizado sobre una vía del plan vial y de estrato 5. Cuadro No 3.12.

i. Areas de Actividad Múltiple 1 AAM-1.

- **Definición.** En estas áreas se define como actividad principal la residencial, con usos comerciales e institucionales complementarios y compatibles al uso principal.
- **Localización.**
 - Calle 6-Avenida de entrada a la Nevada
 - Tv. 23-todo su trayecto
 - Cra. 12-entre calle 8ª y 12
 - Calle 12-entre Cra. 9ª y Cra 4ª
 - Av. de la Popa – entre Tv. 23 y glorieta del ISS
 - Av. de la Villa Olímpica-entre glorieta La Popa y Calle 18 Bis
 - Calle 18 E-entre la Av. Villa Olímpica y Av. Perimetral
 - * Calle 31-entre transversal 23 y Avenida Simón Bolívar

ii. Areas de Actividad Múltiple 2 AAM-2.

- **Definición.** En estas áreas se define como uso principal el comercio grupo 2 (impacto medio) e institucional grupo 2 (impacto medio) y como usos compatibles y complementarios el residencial y el industrial de bajo impacto entre otros.
- **Localización.**
 - Avenida Fundación - entre Calle 26 y la Plazoleta María Concepción Loperena
 - Av. Simón Bolívar – entre Calle 39 y glorieta La Ceiba
 - Av. Pastrana – entre Avenida Simón Bolívar y calle 21
 - Cra 5 – entre calle 21 y Avenida del Acordeón
 - Av. Simón Bolívar – entre la glorieta del Pedazo de Acordeón y la glorieta del ISS
 - Cra 9ª - Todo su trayecto
 - Calle 12 – entre Avenida Rafael Escalona y Cra 9ª
 - Calle 21 – entre la glorieta el Tractor y la Av. Guatapurí
 - Calle 14 – entre la Cra 12 y la Cra 4ª

¹⁶ Ley 388 de 1997. Artículo 73 y siguientes.

iii. **Áreas de Actividad Múltiple 3 AAM-3.**

- **Definición.** En estas áreas se define como uso principal el comercio grupo 3 (impacto alto) e institucional grupo 3 (alto impacto). La actividad residencial en conjuntos habitacionales y la actividad industrial de mediano impacto son los usos compatibles.
- **Localización.**
 - Lote del antiguo IDEMA localizado sobre la calle 21
 - Av. Badillo entre el Parque la Vallenata y la Glorieta del Cacique Upar
 - Av. Simón entre Av. Badillo y Calle 39
 - Av. Salguero en el costado occidental desde la Glorieta del Cacique Upar hasta la Glorieta del Tractor

iv. **Áreas de Actividad Múltiple 4 AAM-4.**

- **Definición.** Para estas áreas se define como usos principales el comercio de alto impacto y el industrial de mediano impacto. Están localizadas sobre vías regionales, en razón del tráfico de transporte pesado que su uso conlleva. La vivienda en esta zona está restringida y solo se puede dar como complementario del uso principal (vivienda del celador); el uso institucional de gran impacto es compatible.
- **Localización.**
 - Avenida a La Paz
 - Av. Badillo en algunos sectores donde el tamaño de los lotes permite esta actividad
 - Avenida a Fundación, desde la glorieta del Obelisco hasta el perímetro urbano en el costado occidental

v. **Áreas de Actividad Múltiple Especial AAM-E.**

- **Definición.** Estas áreas de actividad están localizadas en el centro de Valledupar y su uso principal es el de institucional público y privado y el comercial de venta de servicios. Se puede definir también como el área administrativa, financiera y turística de la ciudad, por esta razón los usos complementarios y compatibles deben responder a las necesidades de esta zona.
- **Tratamientos.**
 - **Conservación Histórica:** La zona de conservación histórica está comprendida entre la Cra 4 y la Cra 9.
 - **Conservación Urbanística:** La zona de conservación urbanística está comprendida entre la Cra. 9 y la Avenida Simón Bolívar.
 - **Desarrollo Prioritario:** En este tratamiento existe una importante área para desarrollo prioritario localizada entre la Gobernación y la zona del Hospital. Para el desarrollo de toda esta zona se propone como instrumento de gestión el Plan Parcial de Zonas de Servicios Sociales, en donde se definirán normas específicas para el mayor aprovechamiento de estos predios.
- **Localización.** Están localizados sobre los ejes de las calles 15 y 16 desde la carrera 4a y la Avenida Simón Bolívar.

4.1.

La con

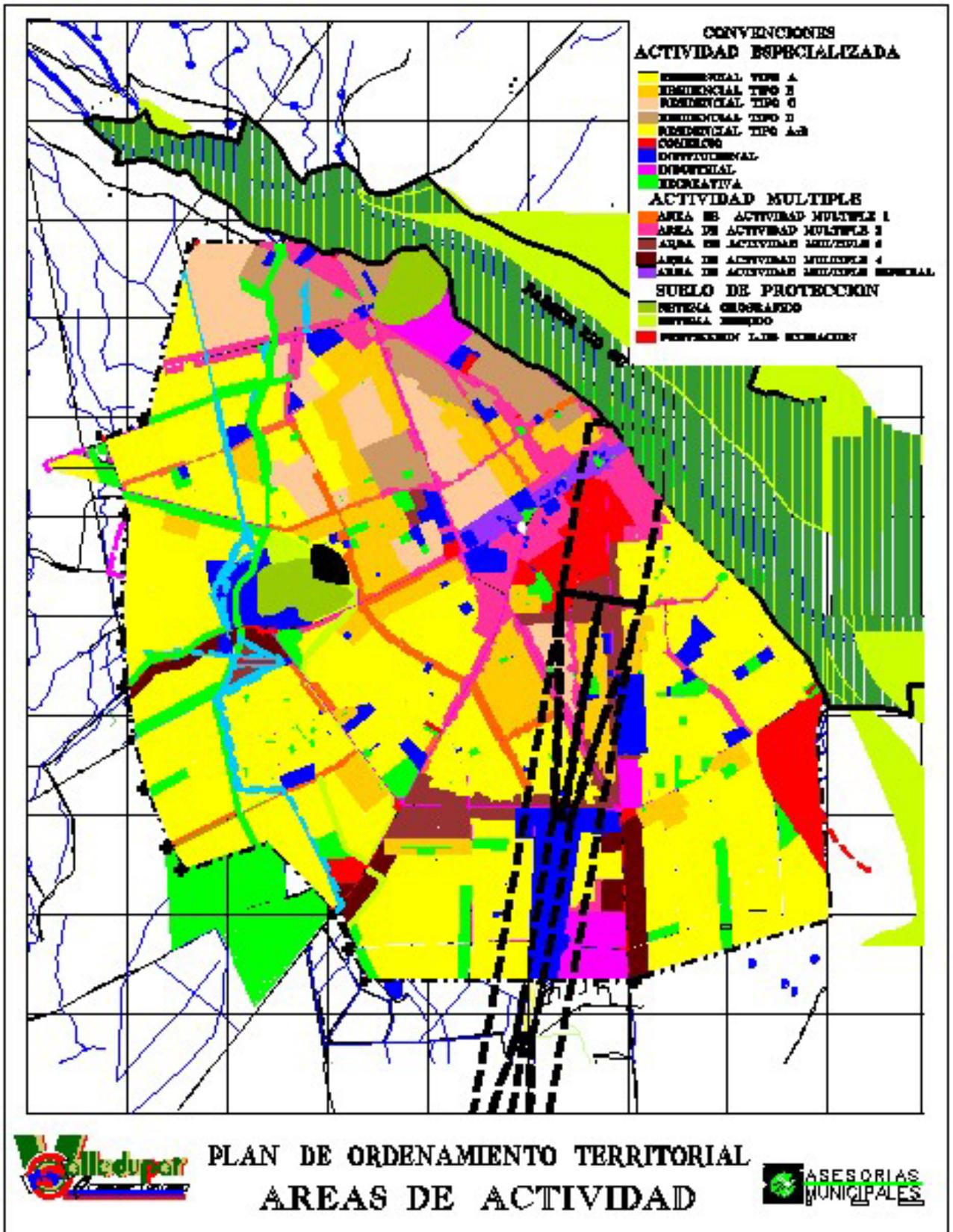
A tu
con
ma

4.2.

En
se
pre
mo

El
inte
El s
fun

Se
top



Copey	5.1
Codazzi	7.16
AREA TOTAL	192.52

Fuente: Cálculos del estudio.

4.3. CONSERVACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS Y ZONA HISTÓRICA.

4.3.1. Conservación histórica.

Con este tratamiento están definidas las manzanas y predios determinados por el Acuerdo que adopta el Plan Centro y por las fotos aéreas de 1951. El objeto de este tratamiento es la protección y recuperación urbanística, ambiental y arquitectónica del centro histórico, restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para que no deterioren todo el conjunto, conservación de la memoria urbana de tipo urbanístico y edificio es el objeto de este tratamiento.

4.3.2. Conservación urbanística.

Son zonas de Conservación Urbanística, aquellas que han alcanzado un alto grado de consolidación de su uso y de su estructura física y ambiental (andenes, anetjardines, zonas verdes, alturas y volumetría) entrando su conjunto a formar parte del sistema de espacio público en bien privado. Se adicionan a este tratamiento además de lo definido en el Acuerdo 017, urbanizaciones nuevas como Don Carmelo, Alamos I y II, La Ceiba-Altigracia, Los Mayales, Francisco El Hombre, Don Alberto y las que están en proceso de construcción. Igualmente se adicionan barrios que estaban en proceso de habilitación y que con el tiempo han logrado consolidar su infraestructura tales como Primero de Mayo, Jorge Dangond, Simón Bolívar, Alfonso López y Cañaguante.

Este proceso de adiciónamiento se hizo de acuerdo con trabajo de campo y a la información estadística de estratificación, en la cual el 100% de las vías de estos barrios estaban pavimentadas y casi el total de los frentes de manzana tenían andén y antejardín.

Las áreas en Tratamiento de Conservación representan en su conjunto cerca del 30% del suelo actualmente urbanizado. A esta categoría entran las nuevas urbanizaciones que se construyan en un futuro en la ciudad y que entreguen las viviendas con todo el equipamiento de vías, andenes, servicios públicos, parques y zonas verdes, las cuales deben tener su respectiva reglamentación interna para futuras construcciones adicionales.

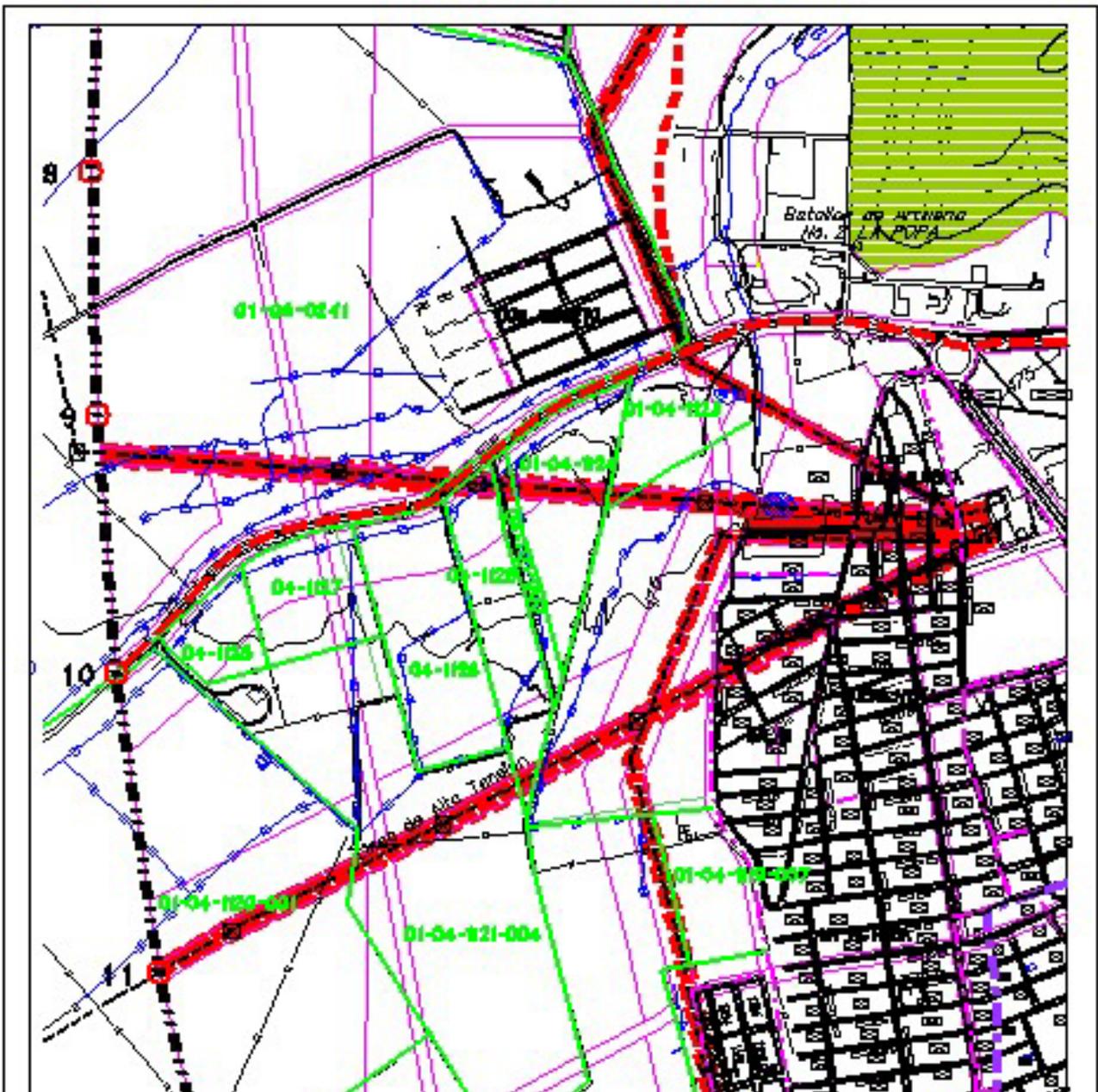
4.4. PROTECCIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO.

Dentro del suelo urbano se ubica todos los asentamientos residuales descritos en el tratamiento de redesarrollo, este tratamiento es para zonas que presentan dos situaciones:

- Zonas con alto grado de deterioro físico y ambiental localizadas en zonas estratégicas de la ciudad, en las cuales a través de un cambio de infraestructura, se deben adecuar para nuevos usos, propuesto por el POT. En este tratamiento se encuentra toda la zona del Macroproyecto de La Granja.

- Zonas localizadas en áreas de riesgo y/o bienes de uso público y que por lo tanto deben trasladarse y restituir la zona ocupada para su uso original. (Conservación ambiental). Dentro de esta clasificación están:
 - Zona de protección del Río Guatapurí en donde están localizados los barrios el Paraíso, El pescaito, Nueva Colombia y Nueve de Marzo, con cerca de 1300 viviendas.
 - Zona de protección de la acequia de las Mercedes en el barrio el Divino Niño, con cerca de 190 viviendas.
 - Zona de protección del humedal del Eneal y área de protección del Arroyo el Mamón, donde esta localizada la invasión El Eneal, con cerca de 30 viviendas sobre esta zona.

Todos estos asentamientos deben ser motivo de un programa de relocalización y en todos ellos debe pedirse su consolidación, es decir, por parte de las empresas de servicio público ampliar la cobertura de redes. En los programas para Vivienda de Interés Social se deben incluir estas acciones.



CAPITULO QUINTO
LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA URBANA
ESTRATEGICA

Localización y dimensionamiento de la infraestructura para: el sistema vial y de transporte, previendo la adecuada intercomunicación del conjunto de las áreas urbanas y su ampliación a las zonas de expansión; las redes primarias y secundarias de servicios públicos en el corto plazo; equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas; y las cesiones urbanísticas gratuitas para todas las anteriores.

5.1. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

- **Del sistema urbano V-1.**

El sistema urbano V1 o sistema regional está constituido por las vías a través de las cuales se comunica el centro urbano con la zona rural del municipio, con el departamento y con la nación.

Está compuesta por 49 kilómetros de vías urbanas de las cuales 1.600 metros han sido propuestos por el POT dentro del perímetro sanitario de la ciudad, en la Avenida la Popa, vía a la nueva cárcel la cual traerá desarrollo y crecimiento en esa dirección (Ver Cuadro No. 5.1).

Cuadro No. 5.1
SISTEMA URBANO V-1 O SISTEMA REGIONAL
DISTRIBUCIÓN DE VÍAS DEL SISTEMA

NOMBRE VIA	CONSTRUIDO	PROYECTADO	TOTAL
1 SIMON BOLIVAR	11737,11		11737,11
2 DIAGONAL 21	4223,14		4223,14
3 AV. P. C. MONSALVO O CALLE 16	2603,81	1596,85	4200,66
4 AVENIDA DE LA VILLA OLIMPICA	2049,67		2049,67
5 AVENIDA BADILLO O CALLE 44	2067,43		2067,43
TOTALES (en Kilómetros)	22,68	1,60	48,56¹

¹ Total de kilómetros teniendo en cuenta ambas calzadas del sistema

Fuente: Cálculos del estudio

Cuadro No. 5.2
CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA URBANO V-1 O SISTEMA REGIONAL

NOMBRE VIA	TIPO VIA	SECCION (m)
1 SIMON BOLIVAR	V2 A	35
2 DIAGONAL 21	V2 A	35
3 AV. P. C. MONSALVO O CALLE 16	V2 A	35
4 AVENIDA DE LA VILLA OLIMPICA	V2 A	35
5 AVENIDA BADILLO O CALLE 44	V2 A	35

Fuente: Plan Vial Acuerdo 01/1993

Además de la función propia del sistema, las vías del mismo son los límites entre comunas dentro de la ciudad.

- **Del sistema urbano V-2.**

Se define como el sistema a través del cual se comunican los grandes sectores de la ciudad, siendo el sistema ordenador del paisaje o sistema verde de la ciudad. Su separador se constituye en el territorio reservado para zona verde, para la localización de redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado sanitario o pluvial, teléfonos, para las redes primarias de gas o energía, etc.). Este sistema es el más importante; en torno a él se regula el espacio público, interrelacionado con el macroproyecto de ciclovías y el sistema de acequias y aguas lluvias.

Cuadro No. 5.3
VÍAS DEL SISTEMA URBANO V-2 O SISTEMA VERDE

NOMBRE VIA	CONSTRUIDO PROYECTADO TOTAL		
	M/L	M/L	M/L
1 AV. GUATAPURÍ O CRA 4	7070.57	914.68	7985.25
2 AVENIDA SIERRA NEVADA	750.59	1349.29	2099.88
3 CARRERA 9 Y CARRERA 11	3599.07		3599.07
4 CARRERA 12 Y AVENIDA PASTRANA	4252.17		4252.17
5 CARRERA 7 A	3011.54		3011.54
6 CARRERA 23	5654.77	1694.79	7349.56
7 AVENIDA DE LA SIERRA NEVADA		6288.45	6288.45
8 CARRERA 27		2550.76	2550.76
9 CARRERA 5		2008.46	2008.46
10 AVENIDA DE LA JUVENTUD		1363.91	1363.91
11 CALLE 17	1388.03		1388.03
12 CALLE 16 BIS 1		1728.44	1728.44
13 CALLE 18 BIS Y DIAGONAL 18		3964.38	3964.38
14 CALLE 21	2079.22		2079.22
15 CALLE 31		1158.96	1158.96
16 CALLE 30 ^a		2071.08	2071.08
17 CALLE 44	812.36	1329.3	2141.66
18 AV. A LOPEZ PUMAREJO O CALLE 65		4195.66	4195.66
TOTALES (en Kilómetros)	28.62	30.62	118.47¹

Fuente: Cálculos del estudio.

¹Total de kilómetros teniendo en cuenta ambas calzadas del sistema

El Plan Vial complementa en algo más de un 100% la infraestructura existente actualmente en el llamado sistema arterial básico (ver Cuadro 5.3), y es repartida de manera equitativa entre las seis comunas. La construcción por etapas de este sistema se debe hacer teniendo en cuenta su importancia, asociada con el sistema de aguas pluviales, la generación de espacio público y la función estructural en las áreas de expansión primordialmente, así como la tendencia espacial de crecimiento de la ciudad.

Cuadro No. 5.4
CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA

SISTEMA	CLASIF	SECCION Mts.	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
1 AV. GUATAPURÍ O CRA 4	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m c/lado	
	V 3	21	calzada 10m Andén y Z. Verde 5.5m a cada lado	Plan Centro
2 AVENIDA SIERRA NEVADA	V2 A	35	calzadas 7.5m separador 10m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	Con interceptor
3 CARRERA 9 Y CARRERA 11	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a d/lado	
4 CARRERA 12 Y AV PASTRANA	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a d/lado	
	V2 B2	26	calzadas 6.5m separador 1m Andén y Z. Verde 6m a c/lado	Plan Centro
5 CARRERA 7 A	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
6 CARRERA 23	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
	V2 B2	30	calzadas 7.5m separador 5m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	
7 AV DE LA SIERRA NEVADA	V2 B2	30	calzadas 7.5m separador 5m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	
	V2	45	calzadas 7.5m separador 20m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	Línea Alta Tensión 110 KV
	V2	30	calzadas 7.5m separador 20m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	Línea Alta Tensión 110 KV.
8 CARRERA 27	V2 B2	30	calzadas 7.5m separador 5m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	
21 CARRERA 5	V2 B2	30	calzadas 7.5m separador 5m Andén y Z. Verde c/lado	
11 AVENIDA DE LA JUVENTUD	V2 A	35	calzadas 7.5m separador 10m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	Con interceptor
12 CALLE 17	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
13 CALLE 16 BIS 1	V2	55	calzadas 7.5m separador 30m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	Línea Alta Tensión 220 KV.
14 CALLE 18 BIS Y DIAGONAL 18	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
	V2 B2	30	calzadas 7.5m separador 5m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	
15 CALLE 21	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
16 CALLE 31	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
17 CALLE 30ª	V2 B1	24	calzadas 7.5m separador 1m Andén y Z. Verde 4m a c/lado	
18 CALLE 44	V2 A	35	calzadas 7.5m separador 10m Andén y Z. Verde 5m c/lado	
19 AV. A LOPEZ PUM. O C 65	V2 B2	30	calzadas 7.5m separador 5m Andén y Z. Verde 5m a c/lado	

Fuente: Plan Vial Acuerdo 015/93

El sistema tiene 8 tipos diferentes de perfiles viales, de acuerdo con la viabilidad técnica y espacial de su ejecución. Los anchos de sección están entre 24 y 55 metros, conservando en todos la sección de calzada de 7.50 metros, a excepción del perfil de vía V2 B2 dado por la Norma del Plan Centro.

Las vías que toman como separador la afectación de las líneas de alta tensión dentro de la ciudad aprovechan esa franja con el objeto de impedir la vivienda bajo la red eléctrica y generar espacios amplios, abiertos y agradables a usuario y peatón (Ver cuadro 5.4).

- **Del Sistema urbano V-3.**

Se trata básicamente del sistema que debe construirse para la circulación del transporte público y para la comunicación conveniente entre los subsistemas de mayor jerarquía y de acceso a los barrios de la ciudad. Algunas vías de este compartirán el espacio físico con las ciclovías permanentes propuestas.

Cuadro No. 5.5
VÍAS DEL SISTEMA URBANO V-3

NOMBRE VIA	CONSTRUIDO	PROYECTADO	TOTAL
1 CARRERA 45		4482.8776	4482.8776
2 CARRERA 42		2345.4535	2345.4535
3 CARRERA 30	686.37	3065.2041	3751.5741
4 CARRERA 35		1152.63	1152.63
6 AVENIDA MARIA CAMILA		1651.59	1651.59
7 CARRERA 33 A		861.85	861.85
8 CALLE 2		944.83	944.83
9 AV. RAFAEL ESCALONA O CRA 19D	2932.99	772.63	3705.62
10 CARRERA 19	665.24		665.24
11 CARRERA 20	1834.48		1834.48
12 TRANSVERSAL 26	1032.95	789.09	1822.04
13 TRANSVERSAL 29	797.79	348.76	1146.55
14 CARRERA DON CARMELO		1903.75	1903.75
15 CARRERA LOS NARANJO		775.07	775.07
16 CARRERA 25		1699.42	1699.42
17 CARRERA 20		916.25	916.25
18 CARRERA 25 DE DICIEMBRE		1726.76	1726.76
19 CARRERA 19 C		400.48	400.48
20 CARRERA 15	1313.09		1313.09
21 CARRERA 9	2090.85		2090.85
22 CARRERA 10	2089.07		2089.07
23 AV. DE LOS SANTOS REYES O CRA 6 A	925.91	2767.54	3693.45
24 CARRERA 6	2202.49	640.96	2843.45
25 CARRERA 5		1685.46	1685.46
26 AVENIDA VALENCIA DE JESUS		1721.1	1721.1
27 AV. DEL RINCON O TRANSVERSAL 19	612.32	949.42	1561.74
28 TRANSVERSAL 19B O CALLE 5		1746.26	1746.26
29 CALLE 4		2463.68	2463.68
30 CALLE 5 D		1148.44	1148.44
31 CALLE 6	623.96	2346.79	2970.75
32 CALLE 7	1184.16	484.91	1669.07
33 CALLE 8	2969.23	449.95	3419.18
34 CALLE 7 BIS	425.15		425.15
35 CALLE 9	435.28		435.28
36 CALLE 11 O AVENIDA DE LA JUVENTUD	1534.82	248.63	1783.45

37 CALLE 12	2684.9		2684.9
38 CALLE 13	1715.84		1715.84
39 CALLE 13 B BIS	1564.74		1564.74
40 CALLE 14	1786.39		1786.39
41 CALLE 15	1527.18		1527.18
42 AVENIDA CIUDAD TAYRONA		815.56	815.56
43 AVENIDA DON ALBERTO		902.1	902.1
44 CALLE 16 C	2390.5		2390.5
45 CALLE 18 Y CALLE 18A	1630.86		1630.86
46 CALLE 19 A	634.26		634.26
47 CALLE 19 B	722.11		722.11
48 DIAGONAL 21	873.33		873.33
49 CALLE 18 E Y DIAGONAL 18 E	1647.8	826.59	2474.39
50 AVENIDA VILLAZON		1253.07	1253.07
51 CALLE 26	1017.03	444.36	1461.39
52 CALLE 25 A	943.19		943.19
53 CALLE 28	1631.16	286.37	1917.53
54 CALLE 39	1245.62	779.29	2024.91
55 CALLE 48		1509.66	1509.66
56 CALLE 60		1697.9	1697.9
57 AV. VIRGEN DEL ROSARIO O C 60		2301.79	2301.79
59 TRANSVERSAL 7		989.21	989.21
60 CALLE 47		1658.5214	1658.5214
61 CALLE 16	894.28		894.28
TOTALES (en Kilómetros)	47.3	54.0	101.2

FUENTE: Cálculos del estudio

El Plan Vial propone una cobertura vial superior al total de la actual en el sistema V-3, debido a la importancia del sistema en el transporte público interbarrios, dando como resultado una malla densa con vías habilitadas para dicho uso. Las secciones de vía se han previsto con calzadas 10mts en las áreas de expansión y de no menor de 7mts en las áreas donde no es posible la primera o en áreas consolidadas de la ciudad. La margen como la calzada debe ser inferior a la que exista actualmente.

- **Del Sistema urbano V-4.**

Se trata del sistema local de vías que debe construirse al interior de cada urbanización, con el objeto de permitir el libre desplazamiento de vehículos. La tipología de este tipo de vía, deberá ser tomada en cuenta por el urbanizador, cumpliendo con la siguiente especificación: siete (7) metros de calzada, andenes de uno con cinco (1,50) metros y zonas verdes de uno con cinco (1.50) metros. Los antejardines serán de tres (3) metros. Su construcción se hará en las viviendas de tipo C y D, de acuerdo con la tipología adoptada y definida en las Areas de Actividad Especializada Residencial.

- **Del Sistema urbano V-5.**

Cumplen idéntica función a la vía local del sistema tipo V-4. La tipología de este tipo de vía, deberá ser tomada en cuenta por el urbanizador, cumpliendo con la siguiente especificación: seis (6) metros de calzada, andenes de uno con veinte (1,20) metros y zonas verdes de uno con treinta (1.30) metros. Los antejardines serán de tres (3) metros. Su construcción se hará en las

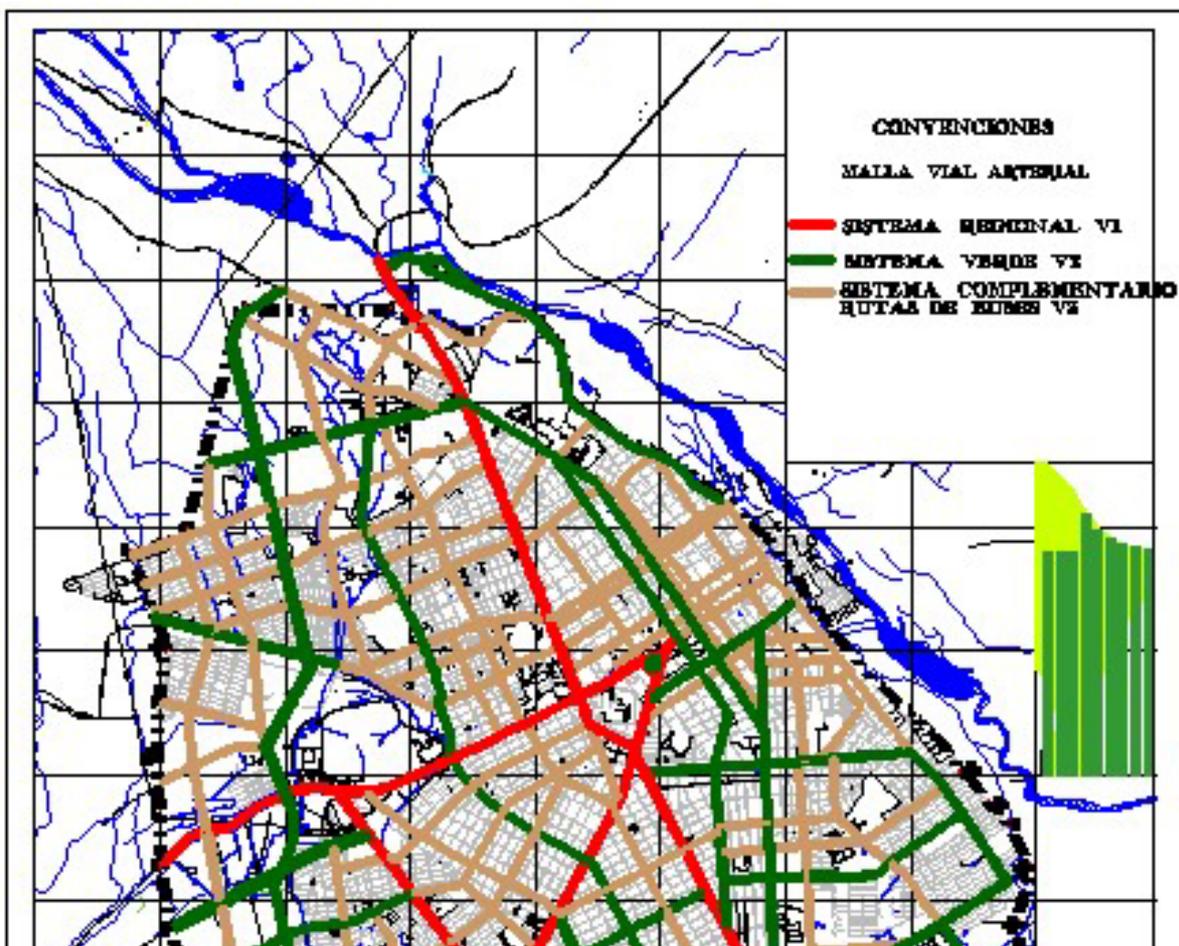
viviendas de tipo A y B, de acuerdo con la tipología adoptada y definida en las Areas de Actividad Especializada Residencial.

5.2. LAS REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS, PROVISIÓN PARA EL CORTO PLAZO.

Las empresas prestadoras de servicios públicos deben tener en cuenta las proyecciones de crecimiento y la clasificación y uso del suelo que el Plan de Ordenamiento ha llevado a cabo.

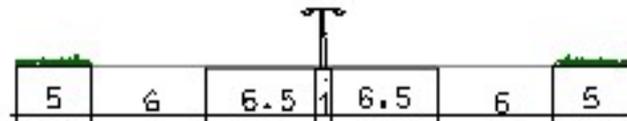
- EMDUPAR, basado en el Plan Maestro de Alcantarillado orientará a las demás empresas prestadoras de servicios, de acuerdo con la planeación y ejecución de obras de infraestructura en suelo de desarrollo concertado.
- La empresa Gases del Caribe debe aumentar la cobertura del servicio en la zona occidental teniendo en cuenta las vías del Plan Vial en el trazado de las redes primarias y secundarias.
- La empresa Concesión Alumbrado Público, Electricaribe y la Secretaría de Obras deben trabajar de manera conjunta para que las obras de urbanismo, en las que se incluye el alumbrado público, se lleven a cabo cumpliendo las normas establecidas.

La empresa prestadora de energía, debe presentar a consideración de Planeación sus planes de expansión y adquirir un predio en área rural a fin de reubicar la planta principal de la avenida de la Villa Olímpica.

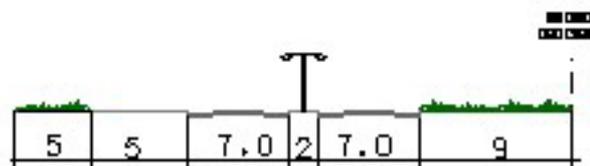


PERFILES DE VIA

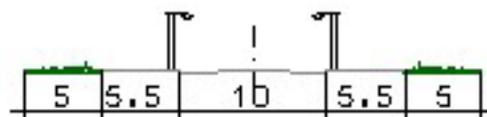
ZPV - V 2B2 Plan Centro



ZPV - V 2 L.A.T. Lateral



ZPV - V 3



ZPV - V 3 Especial

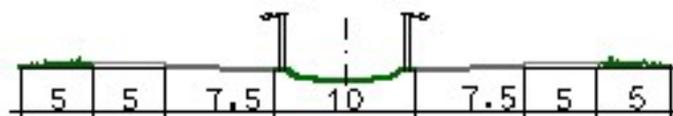


PERFILES DE VIA

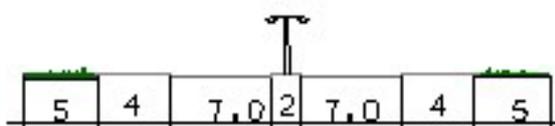
ZPV - V 2A Separador 10 m



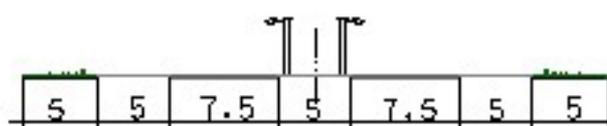
ZPV - V 2A Separador 10 m con Interceptor



ZPV - V 2B1 Separador 2 m



ZPV - V 2B2 Separador 5 m



CAPITULO SEXTO INSTRUMENTOS DE GESTION

6.1. MARCO DE LEY.

Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

Constituyen instrumentos de gestión a demás de las plusvalías el conjunto de productos del POT denominados unidades de actuación urbana, planes parciales, macroproyectos, etc. Así mismo se considera como instrumento de gestión el desarrollo del plan vial.

6.2. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.

La determinación de las áreas morfológicas homogéneas, entendidas como la zona que tiene características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su tramo urbano original.

Con estas áreas se busca reconocer la morfogénesis y estructuración urbana de la ciudad, esta herramienta permite entenderla, reconocerla, describirla y explicarla en toda la complejidad de su morfogénesis.

Aspectos característicos de las áreas morfológicas homogéneas:

- Se parte de la génesis e historia urbanística de la ciudad, esta se gráfico en un plano con la ayuda de fotografías áreas tomadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- I.G.A.C, las cuales referencian la ciudad de Valledupar desde 1951, hasta el año en curso; se materializan en nueve momentos que permiten visualizar las tendencias de crecimiento de la ciudad, a partir de esta se analizan sus conjuntos, barrios y fases de crecimiento y transformaciones morfológicas.
- Se analizan los orígenes de cada urbanización: legal, ilegal, institucional, midiendo con esto la tipología y características más comunes de los barrios estables por sus diferentes tramas, tamaño y formas de loteos, el trazado de las vías, tipologías, épocas, estilos y promociones de su arquitectura dominante.
- Se retoma el de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – I.G.A.C. (Ocupación en planta, vigencia 1995), cruzándolo con los resultados del estudio de Estratificación socioeconómica 1998. Este permite reconocer e identificar las tendencias de

crecimiento y consolidación de la ciudad a través de las variables de Vías de Acceso, andén, antejardín.

Con los aspectos anteriores se busca reflejar en índice de lógica morfológico-homogénea original de esa trama urbana; se retoman los resultados y áreas de tratamiento del actual Acuerdo 017, en donde se delimitan las áreas de Conservación Histórica, Conservación Urbanística, Areas de Actividad Residencial de Habilitación (En proceso de Consolidación), se define el aprovechamiento del suelo antes de las acciones generadoras de plusvalía.

El significado directo es que cualquiera que desee reconstruir su casa anterior o reedificar lo mismo que tenía antes o que tienen sus convecinos estaría manteniendo los estándares y dotaciones existentes en su barrio sin agravar sus déficits y sin apropiarse de externalidades ajenas en su beneficio. Esta sería la edificabilidad de conservación sin incremento de densidad ni de deterioro ni congestión del área, es decir, a la que todos los habitantes y propietarios tienen derecho histórico ya adquirido y consolidado.

Todo incremento sobre esa edificabilidad tipología y morfológicamente homogénea (Estructura Compacta) implica automáticamente una alteración del estado anterior que debe ser compensado a la colectividad que lo autoriza y padece, ya que de ella se derivará la necesidad de dotar la zona con mayores zonas verdes necesarias, equipamientos, alcantarillado, redes de agua y parqueaderos. El no hacerlo, afectaría altamente el beneficio social de la colectividad local.

El índice de edificabilidad histórica (Estado de las Areas de Tratamiento), es por ende, la determinación clave para el suelo urbano y la referencia obligada para comparar con el todas las transformaciones y alteraciones que quieran proponer los planes sobre la morfología de un barrio antiguo o moderno.

6.3. AREAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.

Partiendo del crecimiento acelerado que ha tenido la ciudad de Valledupar en los ultimo 10 años, y como tal la demanda que se ha suscitado sobre los terrenos ha permitido que en algunas zonas de la ciudad se haya generado el desarrollo de sus áreas y posterior consolidación urbana, debido a la actual demanda de tierras y al desconocimiento de la disponibilidad de estas, se han inventariado a través de información secundaria las áreas disponibles dentro del perímetro urbano, con la finalidad de establecer la utilización en el corto y mediano plazo.

Es así como se parte de conceptos de Desarrollo y Construcción Prioritaria.

6.3.1. Desarrollo Prioritario en suelo urbano.

Son áreas libres de mas de 10.000m², que se hallan en el suelo consolidado, y dada sus dimensiones llevan a obstaculizar el proceso de crecimiento de la ciudad.

Este trámite esta dado para todas las comunas, con excepción de la comuna 1, donde el sector central tiene condiciones especiales, en donde la demanda de terrenos es alta, determina el desarrollo prioritario desde 400m².

Los cálculos indican que existe un total de 156.01ha disponibles para el Desarrollo Prioritario, estas hectáreas se distribuyen por comunas y se identificaron de acuerdo a manzanas catastrales. La información se presenta en los cuadros siguientes:

Cuadro 6.1
AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (D.P)
COMUNA 2

SECTOR	MANZANA	AREA M2	LOCALIZACIÓN
2	309	57.331	
2	352	54.170	
2	355	87.548	
2	356	22.742	
2	357	21.694	
2	471	14.687	
2	Lote Idema	157.072	
2	Los Mayales II	287.832	
2	Los Cocos	37.909	
TOTAL		740.985m2	

Fuente: Cálculos del POT.

Cuadro 6.2
AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (D.P)
COMUNA 4

SECTOR	MANZANA	AREA M2	LOCALIZACIÓN
4	224	26.013	Av. La Popa, con Transv 25
4	540	49.427	Calle 16 Norte con Calle 16 BisSur
4	909	16.448	Av. La Popa, Diag 16Bis
4	Lote Alamos	21.272	Diagonal 18D Norte, Diag.19ª Sur.
4	Lote Popa	17.537	Calle 16 Norte con Calle 16BisSur
TOTAL		130.697m2	

Fuente: Cálculos del POT.

En resumen se ha encontrado la distribución siguiente para suelos de desarrollo prioritario:

- En la comuna 2, un área equivalente a 74has.
- En la comuna 4, un área equivalente a 13has.
- En la comuna 5, un área equivalente a 65has.
- En la comuna 6, un área equivalente a 4.2has.

Cuadro 6.3.
AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (D.P)
COMUNA 5

SECTOR	MANZ	AREA M2	LOCALIZACIÓN
4	313	71.582	Norte Calle 2, Or.B.Los Campanos, Occidente B.Villalba
4		95.756	Urb. Altos del Rosario.
4		136.839	Al Norte Av.Sierra Nevada, al sur Barrio Candelaria, al oriente Barrio Dundakare.
4	441	92.277	Norte Av. Sierra Nevada, Sur Manzana 444
4	440	10.535	Oriente Av. Simón Bolívar. Sur Barrio Edgardo Pupo
4	270	12.412	Norte con el CASD, Sur con el SENA
4		12.073	Norte Calle 10, Sur Calle 11
4		215.035	Norte Barrio Nueva Esperanza, Sur Av. Nueva Juventudes.
TOTAL		646.509m2	

Fuente: Cálculos del POT.

Cuadro 6.4.
AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (D.P)
COMUNA 6

SECTOR	MANZ	AREA M2	LOCALIZACIÓN
1	159	11.269	Norte Calle 9, Sur Colegio Ateneo
1	343	19.939	Occid. Av. Simón Bolívar, Sur: Diag.5
1	324	10.796	Norte Diag.5, Sur Diag.6 ^a
TOTAL		42.004m2	

Fuente: Cálculos del POT.

6.3.2. Suelos de Construcción Prioritaria (C.P).

Se entiende como los lotes que se encuentran en el suelo consolidado en lugares puntuales y su tamaño es menor a una hectárea (10.000m²). En la ciudad hay un total de 22.6has, y están localizados en las comunas 1,5 y 6, estas se distribuyen de la siguiente manera:

Cuadro 6.5.
AREAS DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA (C.P)
COMUNA 1

SECTOR	MANZANA	AREA M2	LOCALIZACIÓN
1	201	2.378	
1	202	2.122	
1	231	2.709	
1	235	6.078	
1	262	5.458	
1	335	7.011	
1	Hospital	4.229	
TOTAL		29.985m2	

Fuente: Cálculos del POT.

Cuadro 6.6.
AREAS DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA (C.P)
COMUNA 5

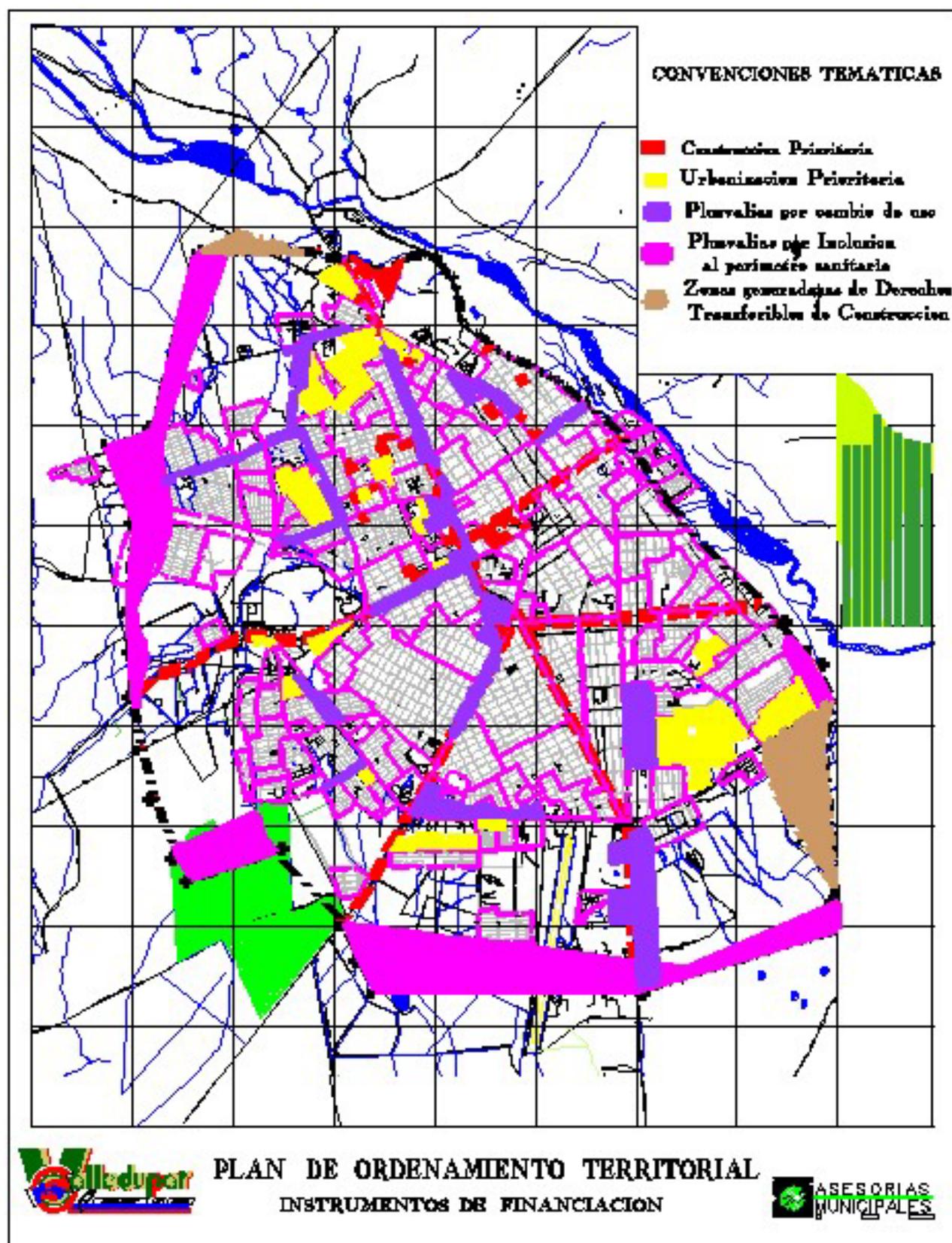
SECTOR	MANZ	AREA M2	LOCALIZACIÓN
4	261	45.168	Norte Calle 11, Sur Barrio Azúcar Buena
4	267	2.769	Norte Barrio Los Músicos, Sur Calle 11
4	413	4.092	Norte Calle 8, Sur Calle 8B
4	637	6.535	Norte Calle 10, Sur Calle 11
4	643	4.837	Norte Calle 10, Sur con la Calle 11
4	681	5.924	Norte con la Calle 8, Sur Urb. Villa Carel
4	682	5.849	Norte Calle 8, Sur Calle 8B
4	723	2.003	Norte Calle 8, Sur Barrio Los Cortijos
4	726	3.523	Norte Calle 8, Sur Calle 8B
4	747	6.435	Norte Calle 7ª, Sur Calle 7C
4	749	4.114	Norte Barrio Los Músicos, Sur Calle 8
4	757	2.842	Norte Calle 7C, Sur Calle 8
4	918	3.989	Norte Calle 11, Sur Calle 11C
4	1014	3.329	Norte Barrio Los Cortijos, Sur Inspecam
4	1095	3.900	Norte Calle 8, Sur Urb. Villa Mónica.
4	600	8.011	Norte B. Las Flores, Sur Av. Pedro Castro.
4	601	3.827	Norte B. Las Flores, Sur Calle 15
4	896	3.826	Norte B. Las Flores, Sur Av. Pedro Castro
4	897	5.004	Norte Manz.226, Sur Av. Pedro Castro
4	1034	20.021	Norte B. Las Flores, Sur Manz 897
TOTAL		145.998m2	

Fuente: Cálculos del POT.

Cuadro 6.7.
AREAS DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA (C.P)
COMUNA 6

Sector	Manz	Area m2	Localización
1	66	7.610	Norte Calle 9C, Sur Calle 9ª
1	94	5.815	Norte Calle 11, Sur Calle 12.
1	96	2.739	Norte Calle 9C, Sur Edif. Mattos.
1	97	3.348	Norte B.Novalito, Sur Calle 9C
1	159	11.269	Norte Calle 9, Sur Colegio Ateneo
1	324	10.796	Norte Diag.5, Sur Diag.6ª
1	325	5.116	Norte Diag. 5 Sur Diag. 6ª
1	375	3.744	Norte Calle 7, Sur B. Novalito
TOTAL		50.437 m2	

Fuente: Cálculos del POT.



- Complejidad de los límites jurídicos de predios con relación a la malla vial de la ciudad en las áreas de expansión en donde esta división es inconveniente para el correcto desarrollo urbanístico de la zona.
- La malla del sistema vial y la clasificación del suelo urbano. En grandes zonas urbanizadas y no construidas que merecen un tratamiento especial para su desarrollo y están definidas como suelo de Desarrollo y construcción prioritaria.
- En zonas consolidadas y declaradas como de Redesarrollo para adecuarla para nuevos usos y en donde es necesario recuperar o crear nuevo espacio público.

6.4.4. Procedimientos para su desarrollo.

Para el diseño de las unidades de actuación urbanísticas se deben seguir los siguientes pasos:

- Delimitar topográficamente el terreno a desarrollar por la Unidad, y con detalle de cada uno de los predios que están vinculados.
- Se establece la participación porcentual de cada uno de los predios sobre el área bruta total.
- Se desarrolla el proyecto urbanístico, definiendo las áreas de cesión, la lotificación y los usos de acuerdo con la zonificación y normas definidas en el Acuerdo que aprueba el POT o en los decretos que aprueban los Planes Parciales.
- Se realizan los estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social para la acometida de las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo de la Unidad.
- El proyecto debe ser aprobado por la Curaduría Urbana conforme a los procedimientos legales vigentes.
- Una vez aprobado el proyecto urbanístico se distribuyen las unidades vendibles resultantes de acuerdo con la distribución porcentual resultante.

Para incentivar la ejecución de estas Unidades de Actuación Urbanística, se disminuye el área de cesión obligatoria por cada vivienda a 45m², lo que representa mayor ocupación y densidad de los terrenos.

6.4.5. Características de Unidades de Actuación Urbanística.

Hasta el momento las U.A.U. definidas corresponden a los diferentes planes parciales recomendados.

6.4.5.1. Parcial de expansión Comuna 2.

Esta zona esta contemplada dentro del área de operación del Macroproyecto VIS. Se definen 3 Unidades de Actuación:

i. Unidad de Actuación Urbanística 1.

• **Límites:**

Norte: Barrio San Fernando

Sur: Perímetro Urbano

Oriente: Av. de los Santos Reyes (V3)

Occidente: Area de actividad múltiple ubicada sobre la salida a la Paz

• **Tratamientos:** Expansión Urbana en desarrollo prioritario.

• **Usos :** Esta zona esta destinada para la construcción de vivienda de interés social

• **No de predios:** 7

ii. Unidad de Actuación Urbanística 2.

- **Límites:**
Norte: Avenida Alfonso López (V2)
Sur: Perímetro Urbano
Oriente: Zona de afectación de las lagunas de oxidación.
Occidente: Av. de los Santos Reyes (V3)
- **Tratamientos:** Expansión Urbana en desarrollo concertado
- **Usos :** Esta zona esta destinada para la construcción de vivienda de interés social
- **No de predios:** 5

iii. Unidad de Actuación Urbanística 3.

- **Límites:**
Norte: Avenida Guatapurí (V2), barrios San Fernando y Los Milagros
Sur: Av. Alfonso López
Oriente: Avenida la Garita
Occidente: Av. de los Santos Reyes (V3)
- **Tratamientos:** Expansión Urbana en desarrollo concertado
- **Usos :** Esta zona esta destinada para la construcción de vivienda de interés social
- **No de predios:** 6

6.4.5.2. Parcial de expansión Comuna 3. Se definen una sola Unidad de Actuación.

i. Unidad de Actuación Urbanística Unica.

- **Límites:**
Norte: Barrio San Fernando
Sur: Perímetro Urbano
Oriente: Av. de los Santos Reyes (V3)
Occidente: Area de actividad múltiple ubicada sobre la salida a la Paz
- **Tratamientos:** Expansión Urbana en desarrollo programado prioritario
- **Usos :** Esta zona esta destinada para la construcción de vivienda de interés social
- **No de predios:** 3

6.4.5.3. Parcial de expansión Comuna 4.

Esta zona esta contemplada dentro del área de operación del Macroproyecto VIS. Se definen 2 Unidades de Actuación:

i. Unidad de Actuación Urbanística 1.

- **Límites:**

Norte: Calle 18 Bis (V3)
 Sur: Perímetro Urbano y vía a Fundación
 Oriente: Línea de alta tensión
 Occidente: Perímetro urbano

- **Tratamientos:** Expansión Urbana en desarrollo programado prioritario y concertado
- **Usos:** Esta zona esta destinada para la construcción de vivienda de interés social
- **No de predios:** 8

ii. Unidad de Actuación Urbanística 2.

- **Límites:**

Norte: Vía a la Popa (V1)
 Sur: Calle 18 Bis
 Oriente: Avenida La Nevada (V2) – Acequia de Las Mercedes
 Occidente: Perímetro Urbano

- **Tratamientos:** Expansión Urbana en desarrollo programado prioritario y concertado
- **Usos:** Esta zona esta destinada para la construcción de vivienda de interés social y sobre la vía a la Popa una franja de área de actividad múltiple 4 (De alto impacto)
- **No de predios:** 12

6.4.5.4. Macroproyecto de la Granja.

i. Localización.

Proyecto ordenador cuya característica es el redesarrollo urbano en el mediano y corto plazo, con el cual se busca generar espacio público, consolidar la vocación de las subzonas que lo conforman y la organización espacial del transporte corregimental e intermunicipal.

Se localiza entre la calle 17 y calle 21, la carrera 6 y la diagonal 21 con la intersección de la Avenida Simón Bolívar (glorieta La Ceiba).(Ver Macroproyectos, Capítulo Séptimo).

i. Unidad de Actuación Urbanística del IDEMA.

Esta limita tres manzanas estratégicas, cuyo uso dada las dimensiones de los terrenos, facilita la implementación de un Terminal Intercorregimental, que haga las veces de articulador, y generador de actividades comerciales complementarias en las manzanas adyacentes. Recientemente estos predios fueron adquiridos por la Alcaldía Municipal, alrededor de estos se vienen adelantando concertaciones con diferentes gremios, entidades y comunidad en general con el propósito de lograr un consenso en donde se materialice en estos las necesidades más apremiantes del sector y la ciudad en general.

- **Area Total:** 80.681m²- equivalente a 8.06Ha
- **No de Manzanas:** Se identifican preliminarmente las siguientes manzanas:
01-02-0104, 01-02-0232.

- **Límites:**
 - Norte: Barrio La Granja.
 - Sur: Calle 21
 - Oriente: Av. Salguero, Barrio San Jorge
 - Occidente: Area del Mercado
- **Identificación de predios.** La componen los siguientes predios:
 - Manzana 104, los predios del 1 al 47
 - Manzana 232, los predios 2 al 21
- **Tratamientos:** Area de Redesarrollo
 - Usos:** Esta zona esta destinada para la consolidación del Transporte Urbano e Interconregimental

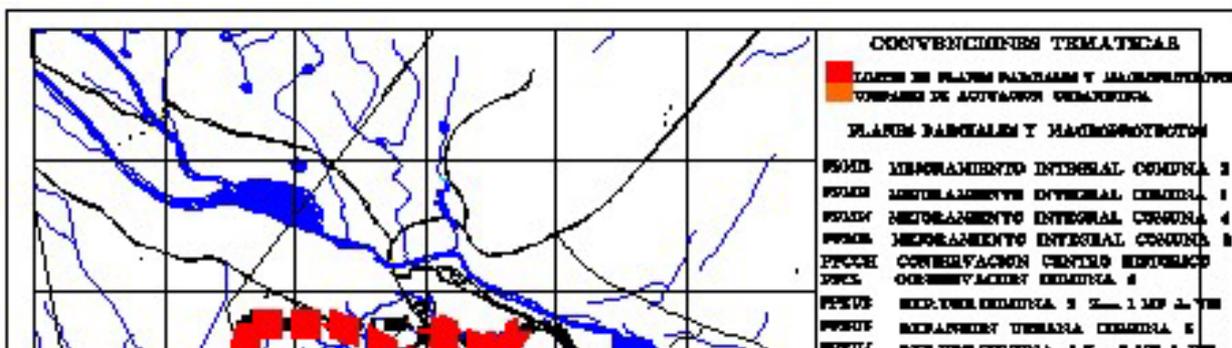
ii. Unidad de Actuación Urbanística 2 (La Caseta Aguardiente Antioqueño).

Esta unidad se establece dada la subutilización de los predios, los cuales se encuentran paralelos al eje de la carrera séptima y se constituyen en la unidad generadora de Espacio Público que posibilita la descongestión visual de la zona.

- **Area Total:** 12.658 m²- equivalente a 1.26Ha
- **Manzanas:** Se identifican preliminarmente las siguientes manzanas: 01-02-0072, 01-02-0073.
- **Límites:**
 - Norte: Barrio Kennedy
 - Sur: Barrio San Jorge
 - Oriente: Transv 7ª, Barrio Sicarare
 - Occidente: Barrio La Granja
- **Identificación de predios.** La componen Los siguientes predios:
 - Manzana 72 predio 0001.
 - Manzana 73, del predio 0001 al 0012.
- **Tratamientos:** Area de Redesarrollo
 - Usos :** Esta zona esta destinada para la generación de Espacio Público

iii. Unidad de Actuación Urbanística 3 (Mercado).

Por el uso indiscriminado y saturado de esta área, se crea como la intersección de dos actividades de alto impacto, que amerita optimización en el uso y distribución de las construcciones existentes. Estos predios se encuentran ubicados en el punto álgido de la diagonal 16 y la calle 21, y forman el enlace de las actividades que en esta zona, son tan diversas como complementarias.



- **Area Total:** 53.524 m²- equivalente a 5.35ha
- **Manzanas:** Se identifican preliminarmente las siguientes manzanas: 01-02-0110, 01-02-0122, 01-02-0123, 01-02-0230.
- **Límites:**
 - Norte: Barrio La Granja
 - Sur: Calle 21
 - Oriente: Cra 15, Lotes del IDEMA
 - Occidente: Estadio “Armando Maestre Pavajeau”, Barrio Pablo VI
- **Identificación de predios.** La componen los siguientes predios:
 - Manzana 110, predio 0001.
 - Manzana 122, predio 0001 al 0007.
 - Manzana 123, predios 0001 al 0013.
 - Manzana 230, del predio 0001 al predio 0023.
- **Tratamientos:** Area de Redesarrollo
 - Usos :** Esta zona esta destinada a la readecuación y optimización de las áreas

iv. Unidad de Actuación Urbanística 4 (Estadio Armando Maestre Pavajeau).

Se busca lograr la reactivación y uso constante de esta gran área, mediante la intervención de los predios que colindan con la calle 21, los cuales garantizan la apertura e incorporación del estadio al ámbito de la ciudad y genera la utilización y apropiación del área a través de planteamientos que reflejen la vocación de la zona. Se están adelantando gestiones en torno a la remodelación y habilitación de algunas áreas adyacentes al Estadio, lo cual es una gran oportunidad para la renovación de la zona y para integrar esta infraestructura a la ciudad procurando su apertura sobre la 21, la remodelación del estadio debe incluir un gran programa de tipo recreacional y de manejo del espacio público.

- **Area Total:** 76.028m²- equivalente a 7.60ha
- **Manzanas:** Se identifican preliminarmente las siguientes manzanas: 01-02-0018, 01-02-0117, 01-02-0124, 01-02-0125.
- **Límites:**
 - Norte: Barrio La Granja
 - Sur: Calle 21
 - Oriente: Cra 15, Zona del Mercado
 - Occidente: Barrio Guatapurí, Barrio Pablo VI

- **Identificación de predios.** La componen Los siguientes predios:

Manzana 18, del predio 0003 al predio 0036.
Manzana 117, del predio 0001 al predio 0006.
Manzana 124, del predio 0001 al predio 0010.
Manzana 125, predio de propiedad del municipio.

- **Tratamientos:** Area de Redesarrollo

Usos : Esta zona esta destinada a la readecuación y mejoramiento del Estadio “Armando Maestre Pavajeau”

6.4.6. Excepciones de la norma.

Para efectos de ejecutar estas Unidades de Actuación se hace necesario un reajuste de tierras, ya que estas ameritan una distribución equitativa de las Cargas y Beneficios, el mecanismo a utilizar será el de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en el suelo de expansión o de renovación o Redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la quien elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un numero plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajustes o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstas en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible caso en la cual se hará la correspondiente compensación económica. (Art. 45, Ley 388 de 1997).

6.4.7. Ejemplo para el desarrollo de la Unidad de Actuación.

Para entender mejor las ventajas de desarrollar ciertas zonas de la ciudad a través de Unidad de Actuación se realizó, este ejemplo de aplicación en la Unidad de Actuación Urbanística 1 correspondiente al Plan Parcial de expansión urbana de la Comuna 4 (Zona II del Macroproyecto VIS). En el siguiente cuadro se observa la participación de cada unos de los predios sobre el área bruta total de la Unidad

Cuadro 6.8.
DISTRIBUCION DE PARTICIPACION POR PREDIOS

No DEL PREDIO	AREA BRUTA	%	DP	%
04-1120-02	18.37	15%	8.99	49%
02-002-003	13.14	11%	0	
04-1119-09	52.71	44%	0	
04-1119-010	2.31	2%	1.63	71%
04-1119-008	8.99	8%	8.99	100%
02-001	19.9	17%	0	
Nn	2.09	2%	0	
04-1121-004	1.08	1%	1.08	100%
TOTAL	118.59	100%		

DP= Desarrollo Programado prioritario

Fuente: Cálculos del POT.

Luego de determinar estos porcentajes de participación de se desarrolla el proyecto, de acuerdo con la propuesta de densidades el resultado aproximado en áreas se muestra en el cuadro No 4.9.

Cuadro 6.9.
CUADRO RESUMEN DE AREAS

DISTRIBUCION DE AREAS		
AREA BRUTA	118.59	Ha
AFECTACIONES	18.87	Ha
AREA NETA	99.72	Ha
AREA CESION POR VIVIENDA	40	M2
AREA BASE CESION	17.9	Ha
UBICACIÓN OBLIGATORIA	8.0	Ha
DENSIDAD NETA PREDIAL	45	Viv/ha
No DE UNIDADES VENDIBLES	4487.4	viv

Fuente: Cálculos del POT.

Como se observa en el cuadro, la densidad neta predial es mayor (normalmente el máximo es 42 viviendas por Ha) porque se disminuye en cerca de un 10% el área de cesión obligatoria por unidad. En total en esta Unidad de Actuación resultan 4487 lotes vendibles que se distribuyen equitativamente a cada uno de los propietarios de los terrenos de acuerdo con la distribución del cuadro 4.1 logrando el resultado presentado en el cuadro No 6.10 de la siguiente forma:

**Cuadro No 6.10.
DISTRIBUCION FINAL DE UNIDADES POR PREDIOS**

No DEL PREDIO	No UNIDADES	% DE PARTICIPACION	DESARROLLO PROGRAMADO PRIORITARIO
04-1120-02	695	15%	340
02-002-003	497	11%	
04-1119-09	1994	44%	
04-1119-010	87	2%	62
04-1119-008	340	8%	340
02-001	753	17%	
Nn	79	2%	
04-1121-004	41	1%	41
TOTAL	4487.0	100%	

Fuente: Cálculos del POT.

Las ventajas de estas Unidades de Actuación para los propietarios de tierras, son obtener una mayor rentabilidad de los predios porque se regulariza su desarrollo obteniendo mayores densidades. La ventaja para el municipio y la ciudad es un trazado urbano más adecuado y zonas de espacio público con mejores condiciones (por localización y dimensión) que si se desarrollan cada unos de los predios individualmente.

De todas formas, por tratarse de instrumentos de gestión, debe concertarse y sobre todo procurar concientizar a los propietarios de las ventajas que su puesta en marcha, trae tanto para ellos como para la ciudad.

6.5. PLANES PARCIALES.

6.5.1. Planes parciales (Ver Plano 1:10000 de localización).

La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.¹⁷

6.6. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Los Planes Parciales son los instrumentos de gestión por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones generales y estructurantes del Plan Ordenamiento Territorial. Estos Planes se convierten en unidades de planeación en menor escala que permiten una mayor participación comunitaria en su definición y diseño logrando ejecutar con mayor profundización y detalle los

¹⁷ Ley 388. Artículo 13. Numeral 9.

lineamientos del POT. Estos Planes parciales, a excepción de los de expansión urbana, no son de obligatorio cumplimiento, pero es una oportunidad para que los gremios económicos, las Juntas de Acción Comunal, los propietarios de tierras y en general todos los actores encargados participen activamente en el desarrollo urbano de la ciudad y de cada una de las comunas.

6.7. ETAPAS PARA SU DESARROLLO.

Se trata de ejecutar estos instrumentos a través de tres etapas, la primera de las cuales corresponde al POT.

6.7.1. Identificación y definición.

Esta etapa se desarrolla dentro del Componente Urbano del POT y su objetivo es definir las directrices y parámetros identificando las acciones urbanísticas, actuaciones e instrumentos de financiación.

6.7.2. Formulación.

En esta etapa se debe elaborar la propuesta completa del Plan de acuerdo con las directrices y parámetros definidos en el POT. En ningún caso esta formulación podrá cambiar el Plan Vial, la clasificación del Suelo Urbano, la Zonificación y demás instrumentos aprobados con el Acuerdo del Plan. Sin embargo, se pueden modificar, los índices de ocupación, construcción y alturas, previo consentimiento de la Oficina de Planeación y del Consejo Territorial.

Esta etapa puede ser acometida directamente por la Oficina de Planeación o por iniciativa de alguno de los otros actores identificados. En cualquier caso debe existir una concertación entre todos durante esta etapa. Luego de la elaboración del Plan Parcial, se presentará ante el Concejo Municipal para su aprobación a través de Decreto. Los contenidos técnicos del Plan Parcial están definidos por el Decreto Reglamentario 1507 de 1998.

6.7.3. Implementación, ejecución y seguimiento.

Luego de ser aprobados los Planes Parciales, se deberán tomar las decisiones administrativas con el fin de generar las condiciones de participación de cada uno de los actores identificados. También se debe institucionalizar el Plan Parcial con el objeto de crear las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entorno a las entidades públicas y privadas que se relacionen en la ejecución del Plan Parcial.

6.7.4. Criterios para identificación, dentro del proceso POT.

Para la definición, localización y determinación de parámetros y directrices se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- **Tratamientos urbanísticos.** Las áreas de tratamiento definen zonas homogéneas de la ciudad y enfocan y priorizan las distintas acciones urbanísticas que se desarrollan en cada

una de ellas. Por esta razón se tomaron como grandes unidades para definir los Planes Parciales.

- **División político-Administrativa.** La figura de Comuna como ente administrativo y de participación comunitaria se ha venido consolidando desde su creación en 1989; se decidió tenerlo como criterio especial para la definición y la identificación de los Planes Parciales.

6.8. PLANES PARCIALES IDENTIFICADOS EN EL POT.

6.8.1. Planes Parciales de Mejoramiento Integral.

6.8.1.1. Objetivos Generales.

De acuerdo con las estadísticas de áreas de tratamiento, cerca del 70% del área urbana actual requiere un proceso de mejoramiento físico integral. Por esta razón el objetivo primordial de estos planes parciales es adecuar y consolidar la estructura urbana correspondiente a vías, infraestructura y cobertura de servicios públicos, sociales y de recreación.

6.8.1.2. Localización, parámetros, indicadores y directrices.

i. Plan Parcial Comuna 2 (Ver indicadores en el Cuadro 6.11).

Su objetivo primordial es habilitar el espacio público de vías, andenes y zonas recreativas. Es importante la construcción de nuevos parques, y la adecuación y recuperación de las áreas de cesión entregadas al Municipio por los urbanizadores. Además, debe cumplir con los siguientes objetivos:

- Se debe contemplar programas de autogestión para la pavimentación de las vías en tres barrios que se encuentran en tratamiento de habilitación 2: Los Mayales, Villa del Rosario y Candelaria Sur.
- La cobertura de educación se mejorará con la construcción del colegio en el lote del IDEMA, sin embargo, se debe complementar la cobertura de preescolar y primaria en los barrios: Cinco de Noviembre, Candelaria, Mayales y Los Milagros. Igualmente debe fijar una política orientada a que las urbanizaciones nuevas dispongan dentro de su equipamiento comunal la construcción de jardines infantiles.
- Determinar una zona para la localización de un mercado campesino para la Comuna, el cual debe ser un gran espacio libre con ciertos servicios complementarios como baños, cafetería, etc. y debe localizarse sobre vías principales. (Av. Salguero, por ejemplo) y están muy ligadas con las rutas de transporte público y los paraderos.
- En salud existe en proyecto a corto plazo la construcción de un Hospital del primer Nivel en la urbanización Mayales y se debe fortalecer la cobertura del sistema con la construcción de un centro de salud que puede estar localizado en el lote del IDEMA o cerca a la urbanización Panamá y San Fernando sobre la Avenida Guatapurí.

- En seguridad existe un CAI en el barrio 12 de Octubre y la Estación 100 sobre la Avenida Salguero, sin embargo, se ve la necesidad de mejorar la cobertura en los barrios Mayales, Villa del Rosario y Candelaria por lo cual debe ubicarse un CAI sobre el parque los Algarrobillos.

ii. Plan Parcial comuna 3 (Ver indicadores en el Cuadro 6.12).

La formulación de este Plan Parcial debe cumplir con los siguientes parámetros y objetivos:

- La mayor carencia de esta comuna es de áreas recreativas en los barrios Primero de mayo y Fundadores; por esta razón, se propone que manzanas con un alto porcentaje de lotes libres se conviertan en zonas verdes a través de su adquisición por parte del municipio. Hasta el momento se han identificado dos manzanas (01-03-0056 y 01-03-0140) que cumplen esta función pero se podrá ampliar este numero en la formulación del Plan Parcial.
- El plan parcial contempla recuperar y mejorar la calidad del espacio público sobre la Avenida Badillo, deteriorada por la localización de talleres y de servicios complementarios al transporte.
- Priorizar programas de pavimentación por autogestión en diez barrios con tratamiento de Habilitación 2: 25 de Diciembre, Siete de Agosto, El Prado, La Manuelita, Mareigua, Prado, San Antonio, Valle Meza, Villa Fuente y el Oasis.
- En educación se complementara la infraestructura a fin de ampliar la cobertura educativa de la comuna en preescolar y primaria en los barrios: San Francisco, El Prado, Rueda, Valle Meza y Don Carmelo.
- La atención en salud cuenta con el hospital Eduardo Arredondo, el cual se debe complementar con el fortalecimiento del centro de salud del barrio Primero de Mayo.
- En seguridad existe un CAI localizado en el Parque Primero de Mayo, para aumentar esta cobertura se podría plantear una estación de policía localizada sobre la Avenida Badillo y la Cra 27 (entrada a Mareigua).

iii. Plan parcial comuna 4 (Ver indicadores en el cuadro 6.13).

Los objetivos y parámetros para la formulación de este plan parcial son:

- En salud, aunque esta Comuna cuenta con la Unidad Intermedia en el CDV, según el diagnóstico y solicitud de la comunidad, debe reforzarse su cobertura ampliándola a Hospital de 1er nivel y con un centro de salud localizado en la zona occidental de la Avenida de la Villa Olímpica el cual puede estar localizado en la intersección de la Calle 18 bis y la Avenida la Nevada en la zona verde de cesión paralela a la acequia de Las Mercedes.

- Habilitar 19 zonas verdes existentes por encontrarse en regular y mala situación, en especial las de la urbanización Villa Miriam y Villa luz.
- La pavimentación por autogestión en 9 barrios que se encuentran en Habilitación 2; estos barrios son: Cicerón Maestre, El Hogar, El Limonar, Fuentes Zuleta, Galán, La Victoria, Villa Corelca, Villa luz y Villa Taxi.
- La reubicación de la cárcel, libera una construcción y ello permite adecuar estas estructuras para un uso de interés comunitario y vincularlo al sistema cultural y de espacio público de la ciudad.
- En seguridad actualmente existe un CAI en el CDV, se propone crear otro en la intersección de la Calle 18 bis y la Avenida La Nevada en la zona verde de cesión paralela a la acequia de Las Mercedes.

iv. Plan Parcial comuna 5 (Ver indicadores en el cuadro No 6.14).

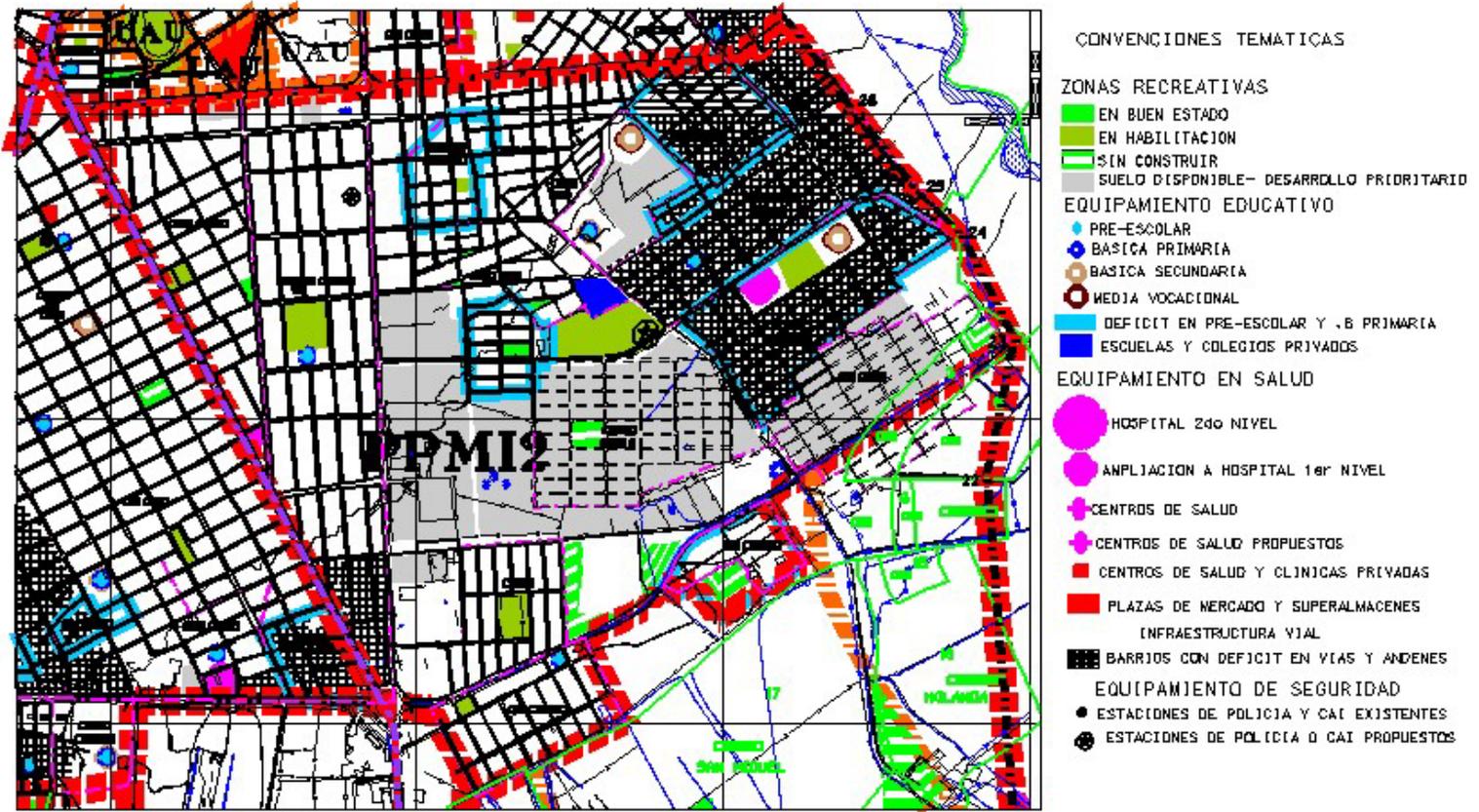
Las políticas y parámetros para la formulación de este plan parcial son:

- Esta comuna por ser la más joven en cuanto a estructura se refiere, es la que tiene mayor participación de zonas en Habilitación 2, y por eso el objetivo primordial de este Plan Parcial es el mejoramiento físico en estas áreas través de programas de pavimentación por autoconstrucción. Los barrios con este tratamiento son: 5 de enero, El Amparo, Candelaria, Candelaria Norte, Divino Niño, Edgardo Pupo, El Eneal, Esperanza Norte, La Esperanza, La Nevada, Pedro Nel Martínez.
- Recuperar el espacio público y reubicar a las familias ubicadas en las áreas de afectación de la acequia de las Mercedes y del arroyo el Mamón.
- Fortalecer el sistema de salud, pues solo se cuenta en la actualidad con la Unidad Intermedia de la Nevada. Se debe construir un centro de salud que cubra la zona comprendida entre la Acequia de Las Mercedes y la Avenida Simón Bolívar, el cual puede estar localizado en el barrio Garupal en el lote ubicado sobre la Av. 23 al frente del parque principal de esta urbanización y también se debe construir otro que cubra la parte norte de la comuna en la intersección de la carrera 6 con calle 19D contiguo al barrio Iracal.
- Construir un mercado satelital en el barrio La Nevada y el Divino Niño, el cual debe localizarse sobre la vía de acceso a La Nevada.
- Ampliar la cobertura de preescolar obligando a los urbanizadores de grandes proyectos a contemplar la construcción de jardines infantiles. Los barrios que presentan déficit en preescolar y básica primaria son: Ciudad Tayrona, La Ceiba, La Ceiba-Altigracia, la Nueva Esperanza, Candelaria Norte, San Isidro, Pedro Nel Martínez, Los Músicos y La Nevada.
- El parque Bulevar de las Mercedes debe comenzar su construcción por esta comuna.

**Cuadro No.6.11.
INDICADORES DE LA COMUNA 2**

POBLACIÓN		
1 Población proyectada 1998	63505	Habitantes
2 0 a 6 años	12302	Habitantes
3 7 a 11 años	7467	Habitantes
4 12 a 17 años	7999	Habitantes
5 18 a 24 años	8997	Habitantes
6 25 a 64 años	24922	Habitantes
7 mas de 65 años	1818	Habitantes
8 Población en suelo disponible	18438	Habitantes
Educación (oficial y privado año 98)		
9 No total de establecimientos	28	
10 Establecimientos públicos	7	
11 Establecimientos privados	21	
12 Establecimientos con preescolar	17	
13 Alumnos matriculados	968	
14 Establecimientos con básica primaria	23	
15 Alumnos matriculados	3575	
16 Establecimientos con básica secundaria	9	
17 Alumnos matriculados	927	
18 Establecimientos con media vocacional	9	
19 Alumnos matriculados	224	
20 Total alumnos matriculados	5694	
21 Total de aulas (todas las jornadas)	254	
22 Alumnos por aula	22	
23 Barrios sin preescolar	7	
24 Barrios sin básica primaria	6	
25 Madres comunitarias	29	
Salud (Oficial 1er. Nivel 1998)		
26 No total de establecimientos	3	
27 No de camas	0	
28 No de camas/habitante	0	
Recreación (1998)		
29 No total de parques y zonas verdes	20	
30 No de parques a mejorar	12	
31 No de parques a construir	6	
32 Area total	136074	m2
33 m2 por habitante (A/T)	2,14	m2
34 Déficit (A x 10) - S	498976	m2
Vías (1998)		
35 No total de barrios	14	
36 Barrios en habilitación 1	7	
37 Barrios en habilitación 2	3	
Seguridad		
38 Estaciones de policía	1	
39 CAI	1	

Fuentes: Secretaria de Educación, Dasaluc, POT



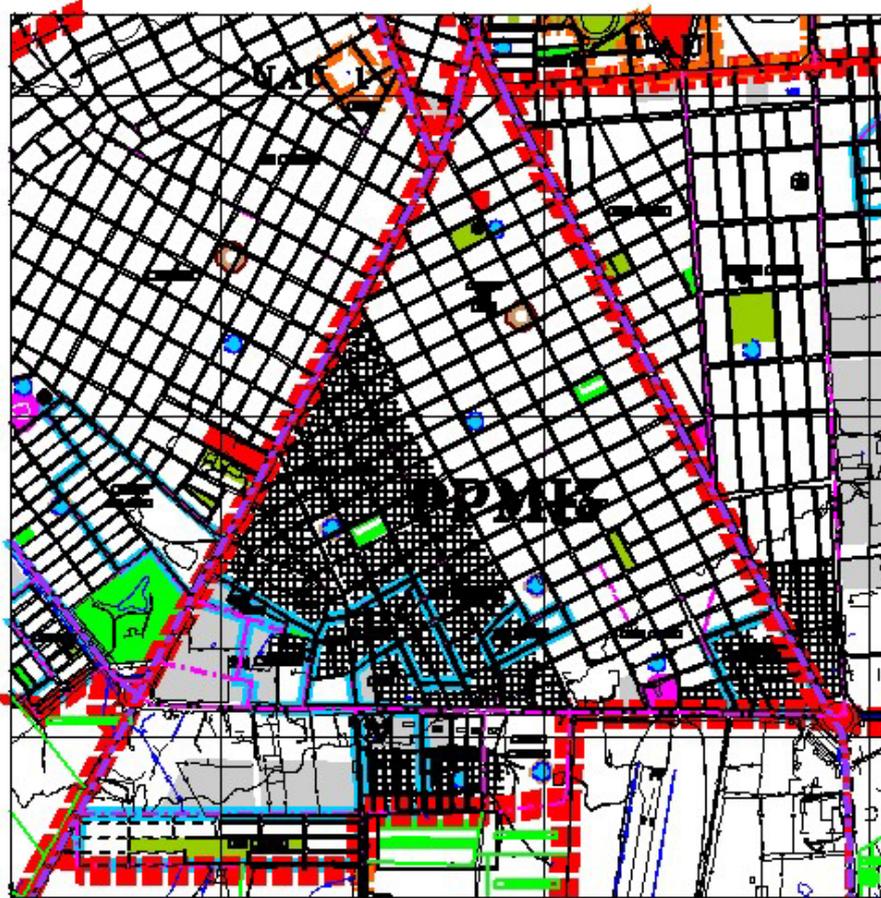
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PLAN PARCIAL MEJORAMIENTO INTEGRAL COMUNA 2



Cuadro No.6.12.
INDICADORES DE LA COMUNA 3

POBLACIÓN		
1 Población proyectada 1998	38348	Habitantes
2 0 a 6 años	7429	Habitantes
3 7 a 11 años	4509	Habitantes
4 12 a 17 años	4830	Habitantes
5 18 a 24 años	5433	Habitantes
6 25 a 64 años	15049	Habitantes
7 mas de 65 años	1098	Habitantes
8 Población en suelo disponible	10343	Habitantes
Educación (Oficial y privada 1998)		
9 No total de establecimientos	27	

10 Establecimientos públicos	10	
11 Establecimientos privados	17	
12 Establecimientos con preescolar	20	
13 Alumnos matriculados	1007	
14 Establecimientos con básica primaria	23	
15 Alumnos matriculados	4920	
16 Establecimientos con básica secundaria	10	
17 Alumnos matriculados	3621	
18 Establecimientos con media vocacional	8	
19 Alumnos matriculados	1198	
20 Total alumnos matriculados	10746	
21 Total de aulas (todas las jornadas)	403	
22 Alumnos por aula	27	
23 Barrios sin preescolar	5	
24 Barrios sin básica primaria	5	
25 Madres comunitarias	56	
Salud (oficial 1er Nivel 1998)		
26 No total de establecimientos	3	
27 No de camas	13	
28 No de habitantes/cama	2950	
Recreación (1998)		
29 No total de parques y zonas verdes	8	
30 No de parques a mejorar	6	
31 No de parques a construir	2	
32 Area total	48075	m2
33 m2 por habitante (A/S)	1,25	m2
34 Déficit (A x 10) – T	335405	m2
Vías (1998)		
35 No total de barrios	15	
36 Barrios en habilitación 1	4	
37 Barrios en habilitación 2	10	
Seguridad		
38 Estaciones de policía	0	
39 CAI	1	
Fuentes: Secretaria de Educación, Dasaluc, POT		



CONVENCIONES TEMATICAS

ZONAS RECREATIVAS

- EN BUEN ESTADO
- EN HABILITACION
- SIN CONSTRUIR
- SUELO DISPONIBLE- DESARROLLO PRIORITARIO

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

- PRE-ESCOLAR
- BASICA PRIMARIA
- BASICA SECUNDARIA
- MEDIA VOCACIONAL
- DEFICIT EN PRE-ESCOLAR Y -B PRIMARIA
- ESCUELAS Y COLEGIOS PRIVADOS

EQUIPAMIENTO EN SALUD

- HOSPITAL 2do NIVEL
- AMPLIACION A HOSPITAL 1er NIVEL
- CENTROS DE SALUD
- CENTROS DE SALUD PROPUESTOS
- CENTROS DE SALUD Y CLINICAS PRIVADAS
- PLAZAS DE MERCADO Y SUPERALMACENES

INFRAESTRUCTURA VIAL

- BARRIOS CON DEFICIT EN VIAS Y ANDENES

EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD

- ESTACIONES DE POLICIA Y CAI EXISTENTES
- ESTACIONES DE POLICIA O CAI PROPUESTOS



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PLAN PARCIAL MEJORAMIENTO INTEGRAL COMUNA 4

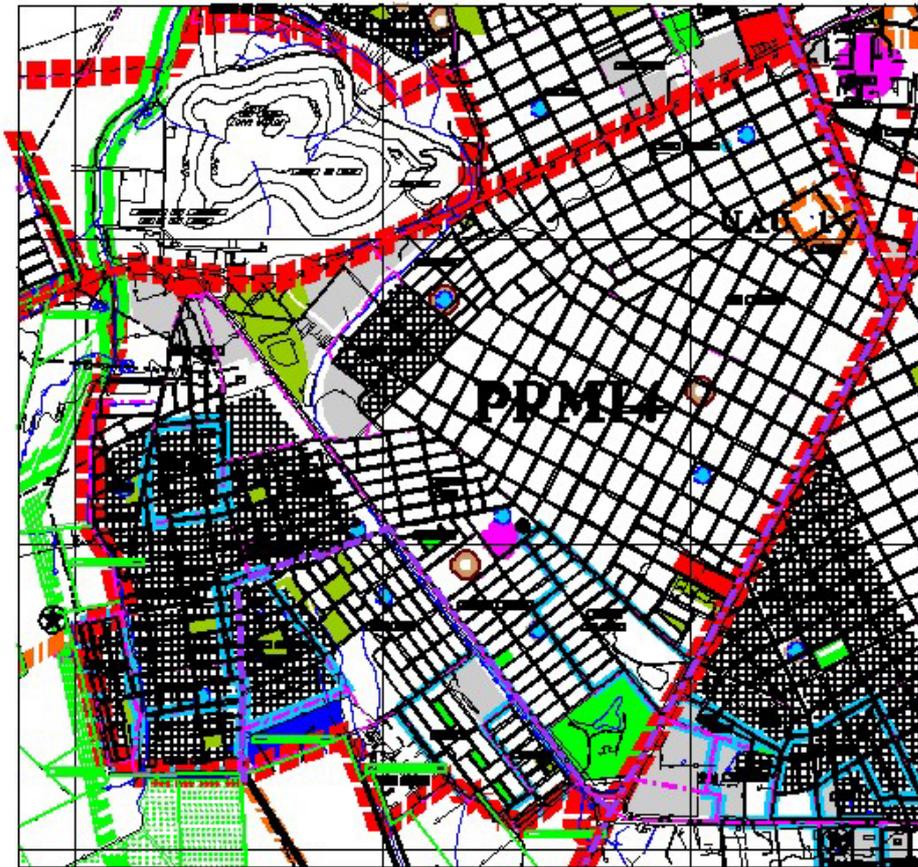


Cuadro No.6.13.
INDICADORES DE LA COMUNA 4

POBLACIÓN		
1 Población proyectada 1998	56892	Habitantes
2 0 a 6 años	11021	Habitantes
3 7 a 11 años	6690	Habitantes
4 12 a 17 años	7166	Habitantes
5 18 a 24 años	8060	Habitantes
6 25 a 64 años	22326	Habitantes
7 mas de 65 años	1629	Habitantes
8 Población en suelo disponible	8820	Habitantes
Educación (Oficial y privado 1998)		
9 No total de establecimientos	37	
10 Establecimientos públicos	14	
11 Establecimientos privados	23	
12 Establecimientos con preescolar	23	
13 Alumnos matriculados	1969	
14 Establecimientos con básica primaria	27	
15 Alumnos matriculados	7082	
16 Establecimientos con básica secundaria	9	
17 Alumnos matriculados	3896	

18 Establecimientos con media vocacional	6	
19 Alumnos matriculados	1367	
20 Total alumnos matriculados	14314	
21 Total de aulas (todas las jornadas)	474	
22 Alumnos por aula	30	
23 Barrios sin preescolar	11	
24 Barrios sin básica primaria	10	
Bienestar		
25 Madres comunitarias	69	
Salud (Oficial 1er Nivel 1998)		
26 No total de establecimientos	1	
27 No de camas	10	
28 No de habitantes/cama	5689	
Recreación (1998)		
29 No total de parques y zonas verdes	24	
30 No de parques a mejorar	19	
31 No de parques a construir	0	
32 Area total	212426	m2
33 m2 por habitante (A/S)	3,73	m2
34 Déficit (A x 10) - T	356494	m2
Vías (1998)		
35 No total de barrios	23	
36 Barrios en habilitación 1	10	
37 Barrios en habilitación 2	10	
Seguridad		
38 Estaciones de policía	0	
39 CAI	1	

Fuentes: Secretaria de Educación, Dasaluc, POT



CONVENCIONES TEMATICAS

ZONAS RECREATIVAS

- EN BUEN ESTADO
- EN HABILITACION
- SIN CONSTRUIR
- SUELO DISPONIBLE- DESARROLLO PRIORITARIO

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

- PRE-ESCOLAR
- BASICA PRIMARIA
- BASICA SECUNDARIA
- MEDIA VOCACIONAL
- DEFICIT EN PRE-ESCOLAR Y .B PRIMARIA
- ESCUELAS Y COLEGIOS PRIVADOS

EQUIPAMIENTO EN SALUD

- HOSPITAL 2do NIVEL
- AMPLIACION A HOSPITAL 1er NIVEL
- CENTROS DE SALUD
- CENTROS DE SALUD PROPUESTOS
- CENTROS DE SALUD Y CLINICAS PRIVADAS
- PLAZAS DE MERCADO Y SUPERALMACENES

INFRAESTRUCTURA VIAL

- BARRIOS CON DEFICIT EN VIAS Y ANDENES

EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD

- ESTACIONES DE POLICIA Y CAI EXISTENTES
- ESTACIONES DE POLICIA O CAI PROPUESTOS



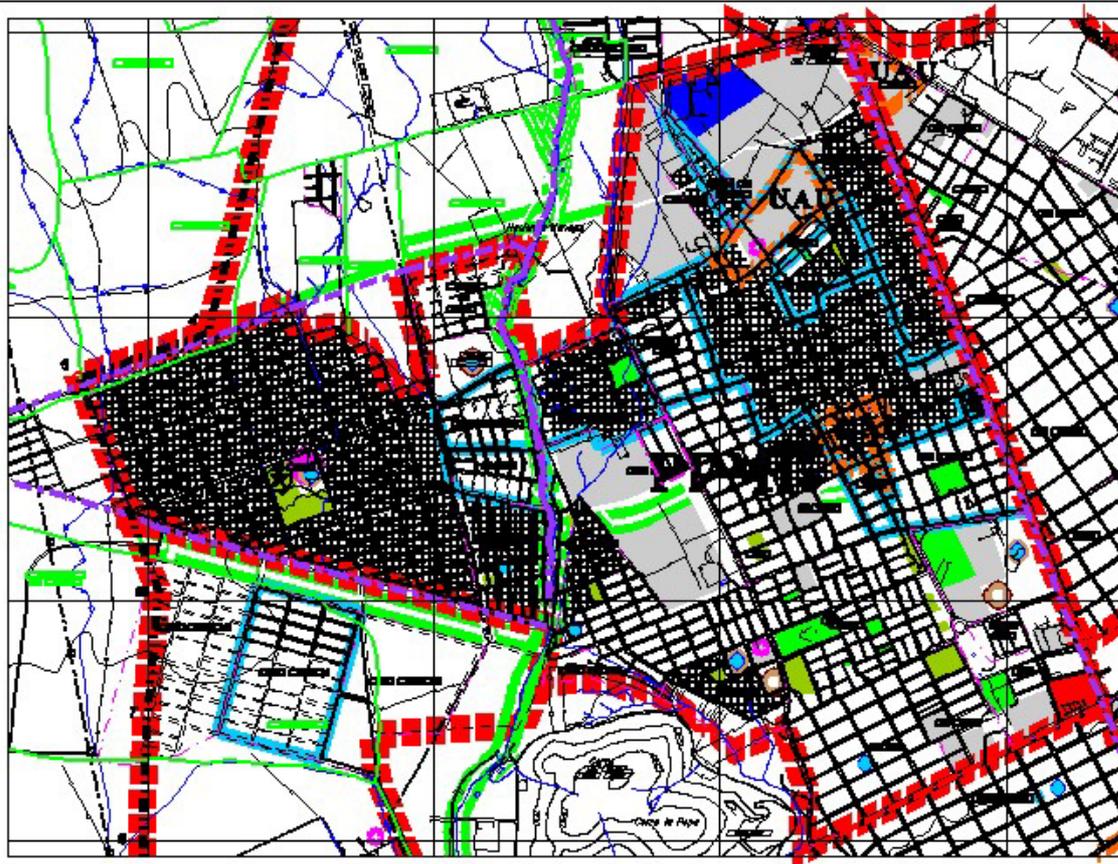
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PLAN PARCIAL MEJORAMIENTO INTEGRAL COMUNA 4



**Cuadro No.6.14.
INDICADORES DE LA COMUNA 5**

POBLACIÓN		
1 Población proyectada 1998	63636	Habitantes
2 0 a 6 años	12327	Habitantes
3 7 a 11 años	7482	Habitantes
4 12 a 17 años	8016	Habitantes
5 18 a 24 años	9016	Habitantes
6 25 a 64 años	24973	Habitantes
7 mas de 65 años	1822	Habitantes
8 Población en suelo disponible	12588	Habitantes
Educación (Oficial y privada 1998)		
9 No total de establecimientos	25	
10 Establecimientos públicos	12	
11 Establecimientos privados	13	
12 Establecimientos con preescolar	17	
13 Alumnos matriculados	1298	
14 Establecimientos con básica primaria	18	
15 Alumnos matriculados	4909	
16 Establecimientos con básica secundaria	10	
17 Alumnos matriculados	6124	
18 Establecimientos con media vocacional	6	
19 Alumnos matriculados	2033	
20 Total alumnos matriculados	14364	
21 Total de aulas (todas las jornadas)	486	
22 Alumnos por aula	30	
23 Barrios sin preescolar	14	
24 Barrios sin básica primaria	15	
Bienestar		
25 Madres comunitarias	72	
Salud (oficial 1er Nivel 1998)		
26 No total de establecimientos	1	
27 No de camas	18	
28 No de habitantes/cama	3535	
Recreación (1998)		
29 No total de parques y zonas verdes	33	
30 No de parques a mejorar	17	
31 No de parques a construir	5	
32 Area total	303271	m2
33 m2 por habitante (A/S)	4,77	m2
34 Déficit (A x 10) - T	333089	m2
Vías (1998)		
35 No total de barrios	39	
36 Barrios en habilitación 1	14	
37 Barrios en habilitación 2	12	
Seguridad		
38 Estaciones de policía	0	
39 CAI	1	

Fuentes: Secretaria de Educación, Dasaluc, POT



CONVENCIONES TEMATICAS

ZONAS RECREATIVAS

- EN BUEN ESTADO
- EN HABILITACION
- SIN CONSTRUIR

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

- PRE-ESCOLAR
- BASICA PRIMARIA
- BASICA SECUNDARIA
- MEDIA VOCACIONAL
- DEFICIT EN PRE-ESCOLAR Y -B PRIMARIA
- ESCUELAS Y COLEGIOS PRIVADOS

EQUIPAMIENTO EN SALUD

- HOSPITAL 2do NIVEL
- AMPLIACION A HOSPITAL 1er NIVEL
- CENTROS DE SALUD
- CENTROS DE SALUD PROPUESTOS
- CENTROS DE SALUD Y CLINICAS PRIVADAS
- PLAZAS DE MERCADO Y SUPERALMACENES

INFRAESTRUCTURA VIAL

- BARRIOS CON DEFICIT EN VIAS Y ANDENES

EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD

- ESTACIONES DE POLICIA Y CAJ EXISTENTES
- ESTACIONES DE POLICIA O CAJ PROPUESTOS



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLAN PARCIAL MEJORAMIENTO INTEGRAL COMUNA 6



6.8.1.3. Actores institucionales.

Los Planes parciales pueden ser formulados por la Oficina de Planeación y/o las Juntas de Acción Comunal que componen cada una de las Comunas. En la ejecución además de estos dos actores estarían involucradas la Secretaria de Obras, de Salud, y de Educación.

6.8.1.4. Instrumentos de financiación.

Para financiar la ejecución de Planes Parciales de Mejoramiento Integral, adicional a los recursos propios del municipio y del aporte en mano de obra de la comunidad se pueden utilizar los siguientes instrumentos para la financiación:

Plusvalías: Proveniente del pago efectuado por los predios a los cuales se les benefició por cambio en la zonificación y pueden efectuar un mayor aprovechamiento del suelo.

Valorización: Cuando se acometan vías del sistema V2 se podrá utilizar este instrumento de financiación.

6.8.2. Planes Parciales de Conservación.

6.8.2.1. Objetivos.

Conservar la estructura urbana y arquitectónica, protegiendo los usos actuales y el espacio público, especialmente en áreas de Actividad Múltiple. Mejorar el sistema de zonas verdes y el amoblamiento en general de la zona

6.8.2.2. Localización, parámetros y directrices.

i. Plan parcial Conservación Urbanística de la Comuna 6 (Ver indicadores en el cuadro No 6.15).

En este Plan se deberán contemplar las medidas para la recuperación del espacio público sobre ejes de Actividad Múltiple, la generación de zonas verdes a través de las cesiones obligatorias de los terrenos declarados como desarrollo prioritario y la definición de Unidades de Actuación Urbanística para el desarrollo de los mismos.

Cuadro No. 6.15.**INDICADORES DEL PLAN PARCIAL CONSERVACIÓN COMUNA 6**

POBLACIÓN		
1 Población proyectada 1998	29264	Habitantes
2 0 a 6 años	5669	Habitantes
3 7 a 11 años	3441	Habitantes
4 12 a 17 años	3686	Habitantes
5 18 a 24 años	4146	Habitantes
6 25 a 64 años	11484	Habitantes
7 mas de 65 años	838	Habitantes
8 Población en suelo disponible	5731	Habitantes
Educación (Oficial y privada 1998)		
9 No total de establecimientos	27	
10 Establecimientos públicos	3	
11 Establecimientos privados	24	
12 Establecimientos con preescolar	21	
13 Alumnos matriculados	1381	
14 Establecimientos con básica primaria	19	
15 Alumnos matriculados	3456	
16 Establecimientos con básica secundaria	11	
17 Alumnos matriculados	2046	
18 Establecimientos con media vocacional	9	
19 Alumnos matriculados	879	
20 Total alumnos matriculados	7762	
21 Total de aulas (todas las jornadas)	308	
22 Alumnos por aula	25	
23 Barrios sin preescolar	7	
24 Barrios sin básica primaria	11	
Bienestar		
25 Madres Comunitarias	0	
Salud (Oficial primer nivel 1998)		
26 No total de establecimientos	1	
27 No de camas	0	
28 No de habitantes/cama	0	
Recreación (1998)		
29 No total de parques y zonas verdes	8	
30 No de parques a mejorar	3	
31 No de parques a construir	0	
32 Area total	19402	m2
33 m2 por habitante (A/S)	0,66	m2
34 Déficit (A x 10) - T	273238	m2
Vías (1998)		
35 No total de barrios	18	
36 Barrios en habilitación 1	3	
37 Barrios en habilitación 2	0	
Seguridad		
38 Estaciones de policía	1	
39 CAI	0	

Fuentes: Secretaria de Educación, Dasaluc, POT

ii. Plan Parcial Conservación del Centro Histórico.

Su objeto es incentivar el uso de vivienda de baja densidad en la zona Histórica y reubicar de la zona usos de alto impacto para la estructura física y arquitectónica de la zona:

- Procurar la restauración de construcciones para el uso institucional municipal. Convertir la zona histórica en Centro Administrativo Municipal. C.A.M.
- Mejorar las condiciones ambientales en lo que tiene que ver con la contaminación visual y auditiva del centro Histórico a través de un riguroso control de publicidad exterior. Mediante programas educativos bajar el nivel de ruido ocasionado por las bocinas de vehículos que transitan por la zona.
- Reglamentar un sistema de estacionamientos a través de parqueaderos públicos y privados obligando a todos los predios disponibles a cumplir con este uso.
- Facilitar el desarrollo de centros de manzana mediante el sistema de unidad de actuación y de incentivos tributarios.

6.8.2.3. Actores.

Estos Planes Parciales pueden ser formulados por la Oficina de Planeación de la Alcaldía, la Cámara de Comercio, los Gremios Comerciales y la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

6.8.2.4. Instrumentos de financiación.

Para financiar la ejecución de Planes Parciales de Conservación, aparte de los recursos propios del municipio y del aporte en mano de obra de la comunidad, se pueden utilizar los siguientes instrumentos para la financiación:

Plusvalías: Proveniente del pago efectuado por los predios a los cuales se les benefició por cambio en la zonificación y pueden efectuar un mayor aprovechamiento del suelo.

Derechos Transferibles de Construcción: Se podrá compensar a los propietarios de terrenos en la zona de Conservación Histórica con estos derechos para que utilicen densidades e índices de ocupación bajos.

6.8.3. Planes Parciales de Expansión Urbana.

6.8.3.1. Objetivos.

Incorporar los suelos de expansión urbana al suelo urbanizado, de acuerdo con los decretos reglamentarios de la ley 388; estos Planes Parciales son necesarios para todo proceso de incorporación, pero no son obligatorios. Se debe concertar con los propietarios de tierras se desarrollo.

6.8.3.2. Localización, directrices y parámetros.

i. Plan Parcial de Expansión Urbana de la Comuna 3 (Ver indicadores en el cuadro No 1.16).

Este plan parcial tiene los siguientes límites: Por el Norte con la Urbanización Don Carmelo, Villa Fuente y el Oasis; al sur con el perímetro urbano de la ciudad; al oriente con el Aeropuerto y la urbanización Mareigua y al occidente con la Avenida a Fundación.

Se definen en este Plan Parcial dos Unidades de Actuación Urbanística para la correcta distribución de las cargas y beneficios en lo que tiene que ver con las áreas de cesión y la acometida de las obras de infraestructura necesarias para la incorporación de esta área. Igualmente se definen cuatro grandes áreas de cesión y localización obligatoria que se incluyen dentro del área de cesión total que tienen que dejar los urbanizadores.

Dentro las obras para la ejecución de este Plan Parcial se encuentran:

- Canalización y rectificación del trazado del Arroyo el Mamón, el cual debe aislar el Area de Actividad Múltiple 4 con las Areas de Actividad Especializada Residencial.
- La construcción del Colector de aguas servidas en segunda etapa.
- Las vías definidas en el Plan Vial con los respectivos canales e interceptores de aguas lluvias definidos en el Macroproyecto de Acequias y Aguas Lluvias.
- La construcción de un Centro de Salud localizado sobre el área de cesión de obligatoria localización ubicada sobre la Cra. 27 al frente de la urbanización Mareigua.
- La previsión de zonas educativas públicas y privadas de acuerdo con la siguiente distribución de población aproximada para los próximos 10 años es:
 - * De 0-6 años: 6600 habitantes - madres comunitarias y preescolares
 - * De 7-11 años: 3850 habitantes - 128 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
 - * De 12 a 17 años: 4200 habitantes - 140 aulas-jornada (30 alumnos por aula)

Cuadro No. 6.16.
INDICADORES DEL PLAN PARCIAL DE SUELO DE EXPANSIÓN COMUNA 3

	TOTAL	PROGRAMADO PRIORITARIO	PROGRAMADO CONCERTADO
Area bruta urbanizable	208,3		
Cesiones plan vial, alta tensión	29,2		
Area neta urbanizable	179,0	112,5	66,5
Area de actividad especializada residencial	166,6	106,9	59,7
Area de actividad múltiple	12,5	5,7	6,8
Area de cesión zonas verdes y equipamiento	31,5	20,2	11,3
Obligatoria localización	10,0	4,6	5,4
No de viviendas aproximadas	6998,0	4489,8	2508,2
Total población por densidad máxima	34990,2	22449,0	12541,2
Total población proyectada plan maestro	29156,4		
No de predios de mayor extensión	9,0		

Fuente: Cálculos del POT-VALL. Areas en has

ii. Plan Parcial de Expansión Urbana de la Comuna 5-sur.

Este Plan Parcial tiene los siguientes Límites: por el norte con el barrio la Nevada; por el sur con la vía a la cárcel; por el oriente con el Batallón de La Popa y la Acequia de Las Mercedes y por el occidente con el perímetro urbano.

En este Plan Parcial no se definen Unidades de Actuación urbanística debido a que la mayoría del área corresponde a dos predios de mayor extensión, por consiguiente, no es necesario utilizar este instrumento. Igualmente se definen tres grandes áreas para cesiones de localización obligatoria, una de las cuales ya fue entregada al Municipio.

Para la incorporación de estos terrenos se debe:

- Construir el colector en tercera etapa, que conecta al colector de Las Mercedes.
- Las vías definidas en el Plan Vial con los respectivos canales e interceptores de aguas lluvias definidos en el Macroproyecto de Acequias y Aguas Lluvias.
- La rectificación de la acequia que va paralela a la vía de la cárcel, a fin de canalizarla como colector de aguas lluvias.
- La construcción de un centro de salud localizado sobre la Avenida la Nevada al frente del Batallón de La Popa.
- La previsión de zonas educativas públicas y privadas de acuerdo con la siguiente distribución de población aproximada para los próximos 10 años es:
 - * De 0-6 años: 4230 habitantes - Madres comunitarias y preescolares.
 - * De 7-11 años: 2450 habitantes - 81 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
 - * De 12 a 17 años: 2670 habitantes - 90 aulas-jornada (30 alumnos por aula)

Cuadro No. 6.17.
INDICADORES DEL PLAN PARCIAL, DE SUELO DE EXPANSIÓN COMUNA 5 SUR

	TOTAL	PROGRAMADO PRIORITARIO	PROGRAMADO CONCERTADO
Area bruta urbanizable	137,6		
Cesiones plan vial, alta tensión	31,4		
Area neta urbanizable	106,2	45,3	60,9
Area de actividad especializada residencial	106,2	45,3	60,9
Area de actividad múltiple	0,0	0,0	0,0
Area de cesión zonas verdes y equipamiento	20,1	8,6	11,5
Obligatoria localización	12,9	4,9	8,0
No de viviendas aproximadas	4460,4	1902,6	2557,8
Total población por densidad máxima	22302,0	9513,0	12789,0
Total población proyectada plan maestro	19264,0		
No de predios de mayor extensión	2,0		

Fuente: Cálculos del POT-VALL. Areas en Has

iii. Plan Parcial de Expansión de La Comuna 5–Norte.

Los límites de este Plan Parcial son los siguientes: por el norte con el perímetro urbano y la vía al Rincón, por el sur con el barrio La Nevada, la urbanizaciones Francisco el Hombre y La Esperanza; por el oriente con la urbanización Villalba y la Avenida Sierra Nevada y por el occidente con el perímetro urbano.

En este Plan Parcial se define tres Unidades de Actuación y se proponen dos franjas de zonas verdes como áreas de cesión de obligatoria localización. Para habilitar estos terrenos se deben acometer las siguientes obras de infraestructura:

- Construcción de la segunda etapa del colector de las Mercedes,
- La rectificación y canalización de la Acequia de las Mercedes, y
- Las vías definidas en el Plan Vial con los respectivos canales e interceptores de aguas lluvias definidos en el Macroproyecto de Acequias y Aguas Lluvias.
- La previsión de zonas educativas públicas y privadas de acuerdo con la siguiente distribución de población aproximada:
 - * De 0-6 años: 6100 habitantes - Madres comunitarias y preescolares
 - * De 7-11 años: 3500 habitantes - 120 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
 - * De 12 a 17 años: 3900 habitantes - 131 aulas-jornada (30 alumnos por aula)

Cuadro No. 6.18.
INDICADORES DEL PLAN PARCIAL, SUELO DE EXPANSIÓN CON 5 NORTE

	TOTAL	PROGRAMADO PRIORITARIO	PROGRAMADO CONCERTADO
Area bruta urbanizable	223,4		
Cesiones plan vial, alta tensión	32,2		
Area neta urbanizable	191,2	0,0	191,2
Area de actividad especializada residencial - VIS	66,3	0,0	66,3
Area de actividad especializada residencial C	54,3		54,3
Area de actividad especializada residencial D	56,0		56,0
Area de actividad múltiple	14,6	0,0	14,6
Area de cesión zonas verdes y equipamiento	29,4	0,0	29,4
Obligatoria localización	19,0	0,0	19,0
No de viviendas aproximadas	6532,2	0,0	6532,2
Total población por densidad máxima	32661,0	0,0	32661,0
Total población proyectada plan maestro	31276,0		
No de predios de mayor extensión	11,0		

Fuente: Cálculos del POT-VALL. Areas en Has

iv. Planes parciales suelo de expansión comunas 4 y 2.

Los Planes Parciales de Expansión de la comuna 4 y 2 pertenecen al área de operación del Macroproyecto de Vivienda de Interés Social, Zona 1 (borde occidental) y Zona 2 (Borde Sur) respectivamente.

6.8.3.3. Actores.

Estos Planes Parciales de suelos de expansión pueden ser formulados directamente por la oficina de Planeación de la Alcaldía, o por iniciativa de los propietarios de las tierras. En este proceso deben participar activamente las Asociaciones de Vivienda Popular.

6.8.3.4. Instrumentos de Financiación.

Para financiar la ejecución de estos planes parciales, el municipio aparte de sus recursos propios, de los créditos y aportes de entes departamentales y nacionales puede contar con los siguientes instrumentos:

Plusvalía: Generada por la inclusión de suelo rural al perímetro urbano, estos recursos se pueden recibir en tierras o en dinero. El primer caso estos inmuebles entrarían al banco de tierras del municipio para programas VIS; en el segundo caso, estos dineros deben utilizarse para la construcción de equipamiento recreativo y de servicios sociales.

Valorización: Este instrumento ya ha sido utilizado por la Administración para acometer obras de infraestructura y es una herramienta importante para la ejecución de infraestructura vial y de servicios. Al igual que el anterior este instrumento le puede reportar al municipio dinero efectivo o tierras.

6.8.4. Planes Parciales de Equipamientos Estratégicos.

6.8.4.1. Objetivos.

Desarrollar áreas específicas de la ciudad en donde existe gran disponibilidad de suelo para desarrollo Programado prioritario con el fin de fortalecer la prestación de servicios especializados, no solo para el municipio sino para toda la región en general.

6.8.4.2. Localización, directrices y parámetros.

i. Plan Parcial Zona de Servicios Sociales Estratégicos.

El Objetivo primordial de este Plan Parcial de acuerdo con uno de los enfoques estratégicos (Sostenibilidad del Desarrollo Humano) es ampliar y mejorar la infraestructura física y la atención del sector Salud. Adicionalmente se debe adecuar el espacio público de la zona para satisfacer las necesidades de la alta población que demanda estos servicios (tanto de salud como el funerario).

Se deben proveer nuevas zonas verdes; en la actualidad sólo existe una pequeña al frente del Seguro Social y es insuficiente para la actividad que se da en la zona. Igualmente se debe recuperar el espacio público en andenes y antejardines deteriorado por usos no compatibles con la vocación del sector (talleres) los cuales por ser no conformes deben reubicarse en otras zonas de la ciudad.

Se debe regular la construcción de nuevas clínicas, hospitales, centros de especialistas, consultorios médicos y funerarias con el fin de mejorar la calidad y la cantidad de las áreas de cesión al espacio público de la ciudad. Esto se puede compensar con mayores densidades en altura a través de la definición de Unidades de Actuación Urbanística para desarrollar dimensiones mayores a 2000m² (el área depende del nivel de atención y del número de camas propuestas).

Al igual que en el Centro Histórico se debe promover la utilización de lotes vacantes para actividades complementarias como parqueaderos, zonas verdes, etc., en especial en inmediaciones de las clínicas privadas existentes con el fin de evitar el deterioro de andenes y antejardines.

La ciudad se ha consolidado como centro de servicios, la cual indica que se debe dar las mejores condiciones para que esto funcione correctamente. Este plan parcial comprende Los barrios San Vicente, Santa Ana y Las Delicias.

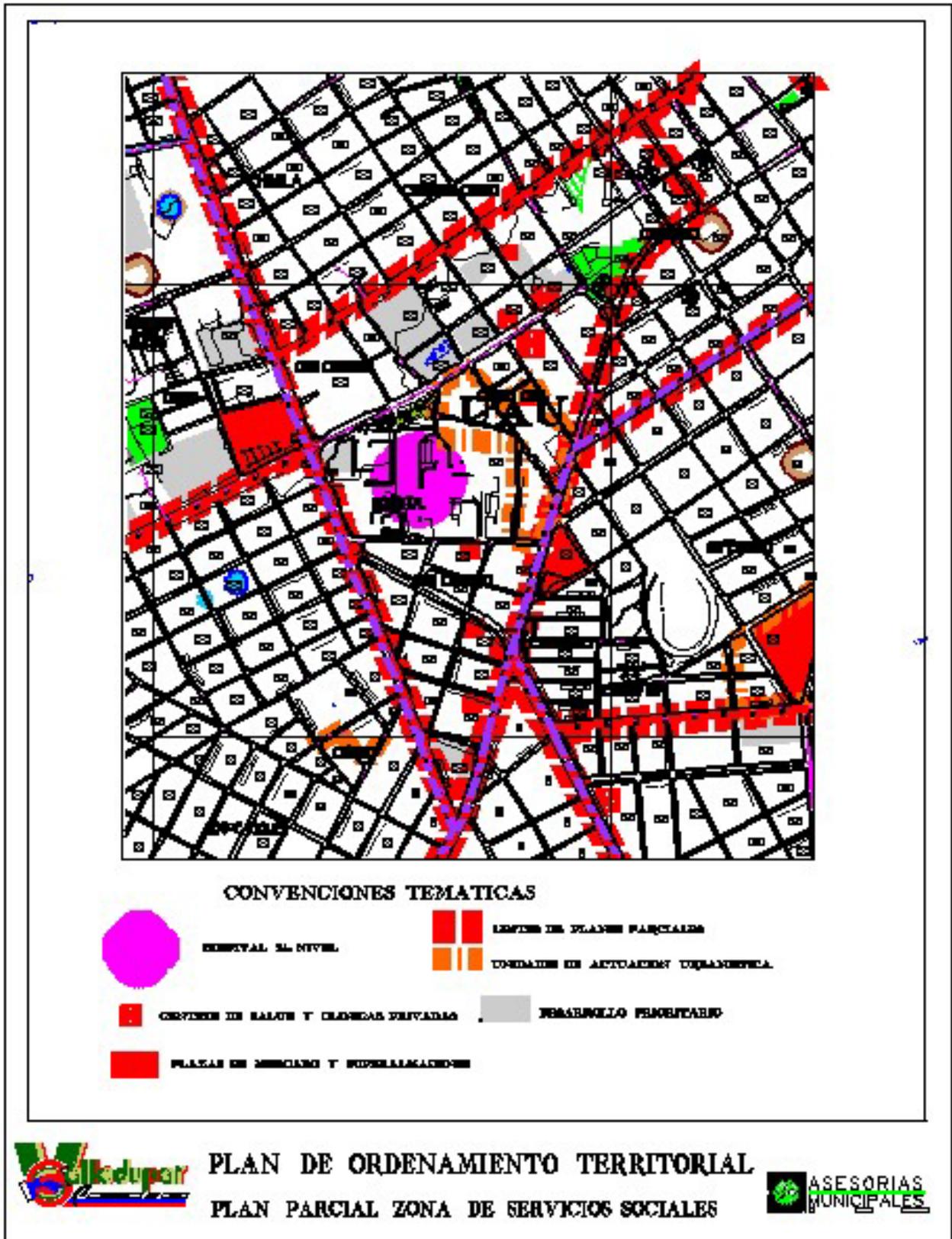
Cuadro 6.19.
INDICADORES DEL PLAN PARCIAL DE EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Area total del Plan Parcial	59.5
Area neta en lotes disponibles	8.07
No aproximado de predios disponibles	20
Area de zonas verdes actual	0.37
Area de cesión al espacio público esperadas	1.5 ha
Instituciones de Salud en la zona	12
Cementerios	1

Fuente: Cálculos del POT

ii. Plan Parcial Zona Integrada de Transporte e Industria.

El objetivo de este Plan Parcial es consolidar en inmediaciones del aeropuerto los usos industriales de alto impacto y de transporte en todas sus modalidades (carga y pasajeros - terrestre y área) con el



fin de brindar unas condiciones de infraestructura vial, de servicios públicos y complementarios competitivos a escala nacional para la instalación de nuevas industrias en la ciudad. Este Plan Parcial esta enmarcado en los enfoques estratégicos que promueven la reactivación económica y la apertura del municipio tanto a la región como a Venezuela.

Con este Plan Parcial también se espera reubicar hacia esta zona industrias localizadas en otras de la ciudad y que actualmente están generando conflicto por el alto impacto urbano y ambiental. Ejemplo de esto son las industrias localizadas sobre el costado occidental de la Av. Salguero que están deteriorando el barrio 12 de octubre, consolidado como Area de Actividad Especializada Residencial.

Este Plan está ligado con el suelo suburbano localizado sobre la vía a la Paz y zonificado como Area de Actividad Múltiple 4 y en donde están localizadas industrias, agro-industrias, zonas comerciales de alto impacto y el SENA.

Se espera con este Plan lograr la relocalización de todos los usos complementarios al transporte de carga y pasajeros (parqueaderos y talleres) localizados al costado norte de la Avenida Badillo y que han deteriorado notablemente los andenes y el espacio público en general.

Entre los servicios complementarios que deben proyectarse están: Estación de policía o CAI, Puesto de Salud, Servicios de Telecomunicaciones, estaciones de servicios y estación de bomberos.

En el Plan Maestro de transporte se debe desarrollar este Plan Parcial cuyos límites son:

Norte: Avenida Badillo
Sur: Perímetro urbano
Oriente: Area de actividad múltiple 4 ubicada sobre la vía a la Paz que corresponde a una franja de 200m a lo largo de esta vía

Cuadro 6.20.
INDICADORES DEL PLAN PARCIAL
ZONA INTEGRADA DE TRANSPORTE E INDUSTRIA

Area total del Plan Parcial	190.00 Ha
Area terminal transporte y servicios complementarios	8.14 Ha
Area aeropuerto	63.80 Ha
Area Actividad Especializada Industrial	35.90 Ha
Area de Actividad Múltiple 4	60.00 Ha
Areas de Actividad Múltiple 3	4.87 Ha
Area de Actividad Especializada Residencial	20.48 Ha

Fuente: Cálculos del POT

6.8.4.3 Actores institucionales.

En la formulación del Plan Parcial de Zonas de Servicios Sociales deben participar activamente la Oficina de Planeación Municipal, Las Secretarías de Salud Municipal y Departamental, la Cámara de Comercio y la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

En la Formulación del Plan Parcial de Zonas Integradas de Transporte e Industria deben participar activamente la Oficina de Planeación, el Terminal de Transporte, la Aerocivil, la Cámara de Comercio, los gremios industriales y la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

6.8.4.4. Instrumentos de Financiación.

Para financiar la ejecución de estos Planes Parciales, aparte de los recursos propios del Municipio se requieren recursos del Departamento, la región (CORPES) y de la Nación o se pueden utilizar los siguientes instrumentos.

Plusvalías: Proveniente del pago efectuado por los predios a los cuales se les benefició por cambio en la zonificación mayor aprovechamiento del suelo y de los predios que fueron incluidos dentro del nuevo perímetro urbano.

6.9. PRIORIDADES DE LOS PLANES PARCIALES.

Se recomienda que el Municipio incentive o desarrolle de manera prioritaria los siguientes Planes Parciales:

- Plan Parcial de Mejoramiento Integral comunas 2, 3, 4 y 5
- Plan Parcial de Expansión Urbana Comuna 3 y 4
- Plan Parcial de Equipamientos Estratégicos Zona de Servicios Sociales Estratégicos

En Segunda prioridad y de acuerdo con el desarrollo urbanístico se deberán desarrollar

- Plan Parcial de Expansión Urbana de la Comuna 5 (zona sur y norte) y Comuna 2
- Plan Parcial de Industria y Transporte
- Plan Parcial de Conservación Comuna 6

CAPITULO SEPTIMO INSTRUMENTOS DE GESTION-MACROPROYECTOS URBANOS

7.1. NORMATIVA Y CARACTERISTICAS.

La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto y mediano plazo. Lo anterior comprende la definición de sus directrices generales de gestión o financiamiento y las autorizaciones indispensables para emprenderlos.¹⁸

Los Macroproyectos Urbanos pretenden impulsar el tratamiento integral de intervenciones urbanas con potencial estructurante de la ciudad (vivienda de interés social, proyectos viales y de transporte, infraestructuras metropolitanas, parques industriales, renovación urbana, rehabilitación de zonas subnormales, etc.). Estos proyectos de iniciativa local, emprendidos con perspectiva de ciudad, de gestión y planeamiento urbano, permitirán mayor impacto de las inversiones gubernamentales y la concertación con el sector privado, posibilitando la distribución apropiada de cargas y beneficios. Los Macroproyectos Urbanos Estratégicos buscan:

- Nuevas formas de gestión asociada de los programas urbanos. Asociar propietarios de los terrenos para emprender proyectos cuyas características estén definidas en el Plan de Ordenamiento Urbano.
- Poner en práctica mecanismos para la corrección de las inequidades producidas por inadecuada planeación, buscando equidistribución en los beneficios y costos.

Presenta, además, para su desarrollo, el cumplimiento de las siguientes características básicas:

1. **Gran Impacto:** por la magnitud y características cualitativas de las intervenciones urbanas y su potencial para alterar o dirigir los aspectos estructurales del desarrollo de la ciudad.
2. **Integralidad:** Referida a su intersectorialidad y su interdimensionalidad, las cuales giran alrededor de la intervención sobre el manejo del suelo y de los instrumentos propios de la Ley de Reforma Urbana. Así mismo, los macroproyectos se caracterizan por utilizar integralmente las posibilidades que brindan todos los instrumentos y programas que conforman la Política.
3. **Concertación:** Son proyectos realizados con la activa participación de los principales actores urbanos: propietarios del suelo, empresarios, comunidades, organizaciones gubernamentales y ciudadanía en general.
4. **Interinstitucionalidad:** En su ejecución participan los diferentes niveles de la administración pública (nacionalidad, departamental y municipal). La coordinación de las acciones del gobierno nacional se realizará a través del Ministerio de Desarrollo Económico, el Ministerio del Medio Ambiente o la entidad nacional con mayor nivel de actuación en el respectivo macroproyecto. El municipio lidera política e institucionalidad el proyecto y lo ejecuta. ,

¹⁸ Ley 388 Capítulo 13. Numeral 8

5. **Alcance intra e interurbano:** Aunque se focalizan en un sector particular de la ciudad (zonas subnormales, centros históricos, zonas industriales, etc.), la afectan en su totalidad y podrán tener impacto sobre otros centros de su área de influencia.
6. **Compromiso local:** Los municipios deberán comprometerse en la reestructuración y el fortalecimiento de las Oficinas Municipales de Planeación, en la creación de instancias específicas para gerenciar el proyecto y en la asignación de las contrapartidas indispensables para su ejecución.¹⁹

7.2. EL MACROPROYECTO DE LA GRANJA.

Aspecto sustantivo del ordenamiento territorial urbano es la definición del conjunto de políticas relacionadas con el territorio donde se ubican las actividades que direccionan el municipio y entre ellas aquellas de tipo específico que sostienen los sectores dinámicos de la economía local.

El perfil económico del municipio indica que estos sectores se relacionan con el comercio, el sector financiero y la inversión del estado; este perfil permitió hacer un análisis del uso del suelo en los sectores donde se ejecutan estas actividades encontrando las de mayor impacto urbano en el sector 2 (Comuna 1), en el cual se ha concentrado la actividad comercial en un territorio alrededor del mercado del antiguo barrio de La Granja. Esto llevó a hacer un primer análisis de este escenario urbano, dada su localización e impacto en la ciudad.

7.2.1 Definición y marco legal.

Proyecto ordenador cuya característica es el redesarrollo urbano en el mediano y corto plazo, con el cual se busca generar espacio público, consolidar la vocación de las subzonas que lo conforman y la organización espacial del transporte corregimental e intermunicipal.

7.2.2 Identificación del Problema.

Los problemas más apremiantes de la zona se constituyen en la ausencia de terrenos disponibles en las áreas de actividad múltiple, lo que conlleva a la invasión del espacio público con actividades comerciales de alto impacto; se relacionan a continuación:

- El uso del suelo en todo lo concerniente al mantenimiento, repuestos, y la venta de vehículos (Cra 7ª, Cra 6, Calle 21 y Calle 19B); la zona del mercado, cuyo uso predominante son las ventas de productos que conforman la canasta familiar.
- En cuanto a la parte vial, la presencia de los terminales intermunicipales dispersos en la zona generan un caos por la deficiencia y tamaño de lotes de las mismas construcciones, que no cuentan con áreas definidas de ingreso y salida de los vehículos, lo que genera toda suerte de conflictos.

¹⁹ Ciudades y Ciudadanías. Mindesarrollo. Objetivos, Estrategias y Marco Institucional de la Política Urbana. Página 293 a 295.

Lo anterior suscita la creación de unidades estratégicas de actuación, que garanticen la optimización y racionalización de usos del suelo, mencionados anteriormente.

7.2.3 Objetivos específicos.

7.2.3.1 Objetivos y alcance.

Partiendo del cuarto enfoque estratégico **Plan para el logro de la Reactivación Económica**, el macroproyecto busca alcanzar lo siguiente:

- El objetivo es el de regular las áreas que a través del tiempo han venido adquiriendo características claras y definidas de uso especializado, sin contar estas con los espacios suficientes y necesarios para su desempeño ideal.
- Optimizar y consolidar las tendencias de la zona, las cuales representan en la actualidad un alto porcentaje de los establecimientos en la economía local, que conlleva a un mejor aprovechamiento de las áreas mediante densificación en puntos álgidos.
- Promover la organización espacial y administrativa del transporte corregimental e intermunicipal.
- La generación del espacio público a través de la utilización de áreas que requieren intervención parcial y total (Estadio Armando Maestre, Caseta Aguardiente Antioqueño).
- Controlar la invasión del espacio público, mediante medidas coactivas que obliguen a adquirir predios autosuficientes.
- Homogeneizar las diferentes actividades que se vienen desarrollando en la zona (Area de Actividad Múltiple 1 y 2, Area de Actividad Residencial, etc.) a fin de dar una lectura clara y definida de la vocación de las áreas al interior del macroproyecto.
- Reducir gradualmente la polución visual, a través del mejoramiento de la infraestructura de servicios.
- Contribuir paisajísticamente al entorno de la ciudad y generar espacio público.
- Consolidar un área especializada de transporte municipal e intermunicipal.
- Organizar el comercio automotor a partir de un centro especializado.

7.2.4. Localización y dimensionamiento.

Se localiza entre la calle 17 y calle 21, la carrera 6 y el diagonal 21 con la intersección de la Avenida Simón Bolívar (glorieta La Ceiba); comprende un área de 111.16 Hectáreas, la actividad residencial representa el 46% de la zona en proceso acelerado de deterioro y cambio de uso; y un 54% obedece a actividades de carácter comercial e institucional.

7.2.5. Usos actuales del suelo.

Las características de uso de la zona son muy variadas, con tendencia comercial de uso múltiple, que permite una diversidad de actividades en el orden de Ferreterías, Repuestos automotores, Talleres, Colegios, Instituciones Publicas y privadas, Discotecas, moteles, etc.

7.2.6. Usos Potenciales.

Es claro que la zona esta consolidada en sus actividades, las cuales se han acomodado a las estructuras arquitectónicas que en un pasado presentaban una función distinta. Se precisa de una intervención integral en la zona de mayor influencia del sector, es así como partiendo del criterio ordenador, se limitaron las siguientes actuaciones urbanísticas, las cuales apuntan a reordenar y desarrollar la zona en sus puntos más frágiles y de mayor conflicto.

- **U.A. 1 (IDEMA):** Esta limita tres manzanas estratégicas cuyo uso, dada las dimensiones de los terrenos, facilita la implementación de un Centro Comercial especializado, que haga las veces de articulador, y generador de actividades comerciales complementarias en las manzanas adyacentes. Recientemente estos predios fueron adquiridos por la Alcaldía Municipal, alrededor de estos se vienen adelantando concertaciones con diferentes gremios, entidades y comunidad en general con el propósito de lograr un consenso en donde se materialice en estos las necesidades más apremiantes del sector y la ciudad en general. El área intervenida será de 8.09 Hectáreas.
- **U.A. 2 (La Caseta Aguardiente Antioqueño):** Esta unidad se establece dada la subutilización de los predios, los cuales se encuentran paralelos al eje de la carrera séptima y se constituyen en la unidad generadora de Espacio Público que posibilita la descongestión visual de la zona. El área de intervención es de 1.2 Hectáreas.
- **U.A. 3 (Mercado):** Por el uso indiscriminado y saturado de esta área, se cree como la intersección de dos actividades de alto impacto, que amerita optimización en el uso y distribución de las construcciones existentes. Estos predios se encuentran ubicados en el punto álgido de la diagonal 16 y la calle 21, forman el enlace de las actividades que en esta zona vienen a ser tan diversas como complementarias. Comprende un área de 5.2ha.
- **U.A. 4 (Estadio Armando Maestre Pavajeau):** Se busca lograr la reactivación y uso constante de esta gran área, mediante la intervención de los predios que colindan con la calle 21, los cuales garantizan la apertura e incorporación del estadio al ámbito de la ciudad y genera la utilización y apropiación del área a través de planteamientos que reflejen la vocación de la zona.

Se están adelantando gestiones en torno a la remodelación y habilitación de algunas áreas adyacentes al Estadio, lo cual es una gran oportunidad para la renovación de la zona y para integrar esta infraestructura a la ciudad procurando su apertura sobre la 21, la remodelación del estadio debe incluir un gran programa de tipo recreacional y de manejo del espacio público. Esta Unidad de Actuación ocupa un área de 8.2 Hectáreas.

7.2.7 Etapas.

i. Diagnóstico.

- Evaluación de infraestructura existente.
- Viabilidad técnica, económica, financiera.
- Estudio de antecedentes, experiencias nacionales e internacionales.
- Bibliografía, apoyo técnico internacional.

ii. Organización y Diseño.

- Integración del recurso humano - conformación de equipos de trabajo.
- Difusión del proyecto (folletos, carteles, gremios, organizaciones comunitarias).
- Convenios de colaboración y cooperación técnica municipal, nacional e internacional.
- Firma de acuerdos y convenios.
- Análisis de demandas y ajustes a lo programado.
- Compromisos con los interesados.
- Elaboración del proyecto: Documentación técnica, expediente técnico, diseños, estudios y trabajos de campo, costos, especificaciones.
- Análisis de recursos financieros.
- Participación en Plusvalía por ejecución de obras.
- Liquidaciones.
- Aprobación legal ante Concejo. Apropiación presupuestal, acuerdo municipal.

7.2.7.1 Estudios técnicos complementarios para la definición del Macroproyecto.

- Estudios técnicos para la definición y desarrollo de las Unidades de Actuación a través de las cuales se va a desarrollar el Macroproyecto indicando si estas Actuaciones son públicas, mixtas o privadas.
- Concertación con los propietarios de los terrenos en donde haya actuación mixta para un adecuado reparto de costos y beneficios en el proceso de redesarrollo.
- Diseño de los perfiles de proyectos y de las fuentes de financiación que se utilizarán para la ejecución de los mismos y la definición de las etapas para su ejecución.

7.2.8. Instituciones que participan.

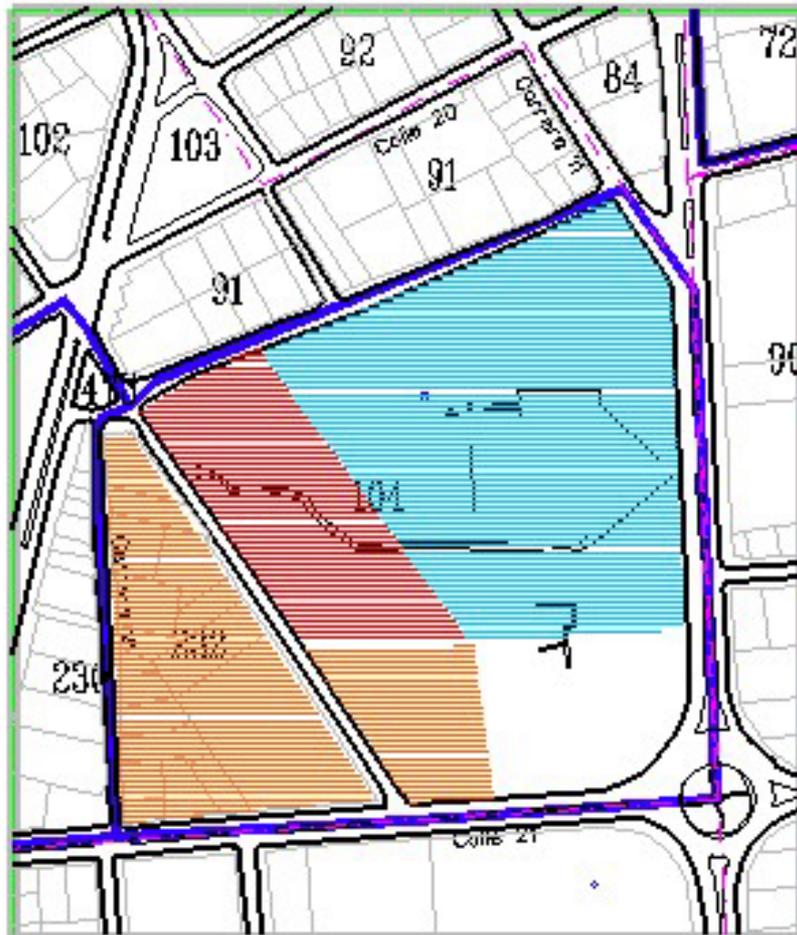
- Secretaría de Obras Municipales: Diseños, contratación e interventoría de obras.
- Secretaría de Tránsito Municipal: Supervisión, ejecución de normas relacionadas, control de las etapas del proyecto.

- Secretaría de Gobierno: Control y socialización del interés de preservar el espacio público.
- Planeación Municipal: Control de cumplimiento de normas urbanísticas asociadas con los diseños.
- Curaduría, en cuanto a licencias.
- Entidades del Estado con experiencia en proyectos similares.
- Entidades del convenio de cooperación técnica.
- Sociedad civil: SCA, SIC, gremios, asociaciones.

MACROPROYECTO DE LA GRANJA
UNIDAD DE ACTUACION N.2



MACROPROYECTO DE LA GRANJA
UNIDAD DE ACTUACION N.3



AREA TRANSPORTE 32.67
AREA COMERCIAL 35.74
AREA INSTITUCIONAL 31.59

7.3. MACROPROYECTO DE CICLOVIAS PERMANENTES.

7.3.1. Definición y marco legal.

Es un sistema de transporte individual no motorizado, con secciones transversales compartidas o independientes, que permite desarrollar el concepto de utilización de la bicicleta como medio de transporte alternativo, con el fin de reducir flujos vehiculares sobre la malla vial arterial, (básica y secundaria), y que a su vez le permite a la ciudad generar y recuperar los espacios públicos invadidos y/o degradados.

La bicicleta es un medio de transporte alternativo, cuyo uso en la ciudad y en algunas zonas rurales encuentra bien consolidado.

La principal desventaja que tiene su uso es la poca seguridad que ofrece al usuario cuando no se desarrolla dentro de un sistema planificado. El ciclista es tan vulnerable como el peatón y compartir el tráfico con vehículos motorizados es peligroso; de allí deriva la necesidad del proyecto.

7.3.2. Políticas y Objetivos.

7.3.2.1. Políticas relacionadas con los enfoques estratégicos.

i. Del manejo sostenible del territorio.

Ser un sistema alternativo de transporte limpio (no emisiones) que no genere impactos adversos al ecosistema inmediato, es decir, que no interrumpa los flujos de energía e información propia del ecosistema, ni genere cambios espectaculares en las variables físicas, químicas o biológicas del mismo.

ii. De la sostenibilidad del desarrollo humano.

Reducir los costos de inversión en salud (física y mental) en la población, perceptibles en el mediano y corto plazo, cuando el uso del sistema se haya afianzado.

Motivar mediante la ejecución de obras, la participación y organización comunitaria, donde la comunidad sienta y disfrute los bienes colectivos con un mayor sentido de pertenencia.

iii. Del fortalecimiento del desarrollo cultural.

Ser instrumento reglamentador de un hecho cultural existente, especialmente en los estratos más bajos.

iv. De la reactivación económica.

Mejorar los flujos internos y externos de comercio y producción, con prioridad para las organizaciones comunitarias participantes en el proceso de implementación.

7.3.2.2. Objetivos específicos.

- Reducir gradualmente la contaminación ambiental por emisiones de vehículos.
- Reducir el flujo vehicular sobre vías, ahorrando tiempo en los desplazamientos, combustible y alargando el periodo de vida útil de los pavimentos.
- Generar, de la mano del Plan Vial, la generación de espacio público.
- Contribuir paisajísticamente al entorno vial de la ciudad.
- Aumentar el nivel de seguridad a usuarios de este medio alternativo de transporte y aumentar también la calidad de vida de los mismos.
- Reducir costos de transporte en los usuarios del servicio de transporte público.

7.3.3. Dimensionamiento y localización.

En la concepción y desarrollo de vías para bicicletas, se deben tener en cuenta algunas condiciones de localización y diseño, las cuales permitirán llegar al dimensionamiento del sistema.

7.3.3.1. Condiciones de localización.

i. Integrador de zonas urbanas.

Integrar directamente zonas de residencia y centros de comercio, educación y trabajo, así como las áreas de conexión del transporte público masivo.

i. Racionalizadora del tráfico.

Procurar área suficiente de circulación a fin de poder brindar al usuario atractivo, comodidad, y seguridad. Es importante estudiar las vías seleccionadas a fin de verificar su capacidad de adecuar una ciclovía, sin transgredir los requerimientos mínimos de espacio para el resto del tráfico.

7.3.3.2. Condiciones de diseño.

i. Fácil identificación.

A través del uso de marcas y señales se debe identificar esta infraestructura. Igualmente para su construcción, es recomendable considerar diferencias de nivel y desarrollar el uso de coloración en el pavimento o asfalto de la ciclovía.

ii. Adecuada separación.

Suficiente separación con el resto del tráfico, a lo largo de las vías así como de las áreas de estacionamiento de autos, para facilitar las maniobras del ciclista y evitar accidentes.

iii. Fácil acceso.

Principalmente en las intersecciones y calles que la cruzan, a través de un conveniente trazo y una adecuada señalización y semaforización.

iv. Anchos Básicos.

Que permitan la circulación de las bicicletas y las maniobras de sobrepaso de los ciclistas que circulan en la misma o diferentes direcciones.

v. Seguridad.

A través de las recomendaciones de diseño y la observación de las normas y señales de tránsito, así como una educación consciente hacia el usuario.

vi. Comodidad.

Dotando a las ciclovías de los elementos de confort y atracción para el usuario, como considerar en el diseño una superficie de rodadura suave, así como de estacionamientos, paraderos y otros, que otorguen las máximas facilidades para su uso.

7.3.4. Caracterización.

i. Ciclovías.

Categoría que agrupa todos los diseños que consisten en vías exclusivas para ciclistas, separadas físicamente del resto del tráfico mediante separadores, taches, bolardos, etc. Estas vías pueden ser unidireccionales y bidireccionales y se construyen para el uso exclusivo de bicicletas, en lugares donde exista el espacio disponible y la demanda lo justifique. Son el sistema Primario, con la especificación siguiente:

- Ancho recomendable: 2.00mts
- En el mismo sentido de la vía: 1.30 - 2.00mts
- Separador: 0.60mts

ii. Ciclocarriles.

En esta categoría se encuentran todos los diseños de carriles exclusivos para bicicletas, pero que comparten una misma calzada con el resto del tránsito, por no haber el espacio requerido para construir una ciclovía. No contemplan ninguna separación física entre la bicicleta y los demás

vehículos. El diseño más usual es una demarcación sobre el pavimento compartido, que determine un espacio exclusivo para bicicletas. Son el sistema secundario y se requiere la especificación siguiente:

- En el mismo sentido de la vía: 1.50 – 2.00 metros
- Demarcación sobre el pavimento en trazos de línea de 10 cm de ancho

iii. Ciclorutas.

Vías que pertenecen a la malla vial, que son de uso compartido, es decir, que no existe ningún diseño ni demarcación especial para uso de bicicletas. Al realizar el diseño, se seleccionan vías adecuadas que conformen una ruta determinada y mediante señalización especial se incentiva al ciclista a escoger dicha ruta sobre alguna de las categorías anteriores, se constituye así el sistema terciario.

7.3.5. Localización y subsistemas.

La localización se ha hecho teniendo en cuenta todas las consideraciones anteriores. Es preciso anotar que por tratarse de un estudio de tipo general, esta localización es preliminar.

7.3.5.1. Sistema primario.

1. Avenida Simón Bolívar, en todo su recorrido a lo largo de la ciudad.
2. Avenida a Fundación o Calle 21.
3. Avenida Pedro Castro Monsalvo o Calle 16 y Calle 16 B Bis.
4. Avenida de la Juventud.
5. Calle 4.
6. Avenida de la Nevada.

7.3.5.2. Sistema secundario.

1. Avenida Salguero o Carrera 7^a.
2. Carrera 9.
3. Carrera 4.
4. Calle 17.
5. Calle 21.
6. Carrera 5.
7. Avenida Badillo y Calle 44.
8. Avenida Valencia de Jesús.
9. Carrera 23.
10. Carrera 27.
11. Avenida de la Villa Olímpica.
12. Avenida los Alamos y Calle 18 E.
13. Avenida la Popa.
14. Calle 11.
15. Avenida Sierra Nevada.

16. Avenida del Rincón.

7.3.6. Equipamiento requerido.

En general, para su buen funcionamiento y principalmente para organizar el sistema es preciso disponer en forma permanente del equipamiento siguiente:

- Paraderos.
- Sitios de parqueo cerca de las zonas de mayor confluencia de usuarios.
- Intersecciones adecuadas.
- Señalización especialmente diseñada (horizontal y vertical).
- Controladores de tráfico: agentes, semaforización.

7.3.7. Cuadro de Clasificación del Sistema de Ciclovías.

La clasificación del Sistema de Ciclovías se presenta a en el cuadro No. 7.1. en el cual se describe el tipo de vía, la longitud y algunas observaciones por tramo.

7.3.8. Tipos de sección en la malla arterial.

Para poder implementar la construcción del sistema de ciclovías tanto en la zona consolidada como en las áreas de expansión, es necesario clasificar las vías del sistema arterial.

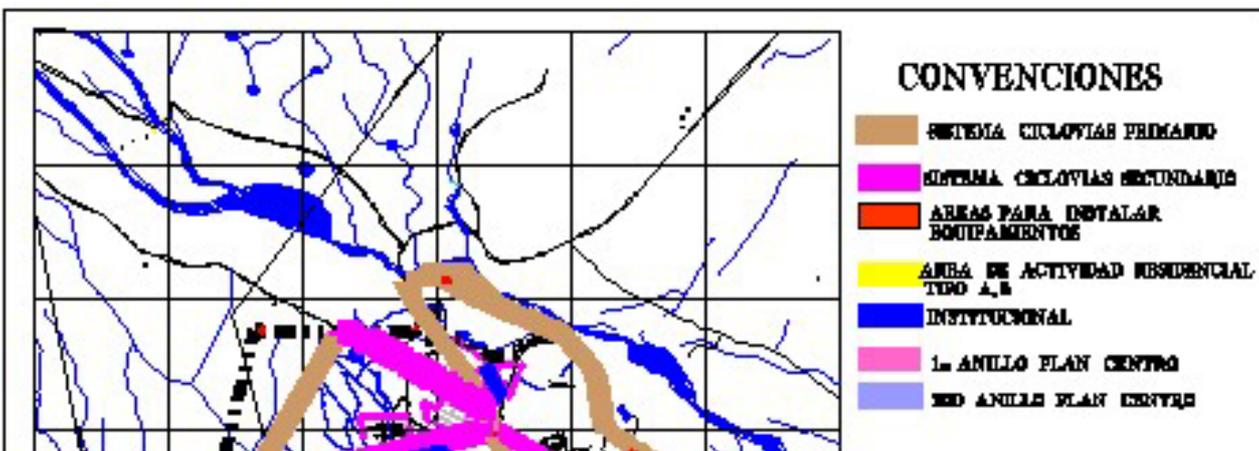
- **Vías que comparten la berma.** Es el caso en el cual la calzada cuenta con berma y en ella se puede construir una ciclovía.
- **Vías que comparten calzada.** Sobre estas, si el ancho de calzada y los flujos vehiculares sobre la misma lo permiten, se pueden construir ciclovías o ciclocarriles.
- **Vías que comparten andén y calzada.** Es una solución mixta, especial para casos donde aún no se han construido ni el andén ni la vía, o cuando ya existen, permiten tomar parte de ambos.
- **Vías sin restricciones.** Son vías en su mayoría proyectadas en donde se prevea en el diseño la franja requerida por una ciclovía.

**Cuadro No 7.1.
CLASIFICACIÓN DE SISTEMAS DE CICLOVÍAS
SISTEMA PRIMARIO**

NOMBRE VIA	TIPO VIA	SECCION	LONG (m)	OBSERVACIONES	CLASIFIC.
		Mts			
1 AVENIDA SIMON BOLIVAR	V2 A	35	11737,11	Comparte berma	Ciclovia
2 AVENIDA A FUNDACION O DIAG 21	V2 A	35	4223,04	Comparte calzada	Ciclovia
3 CALLE 16 Y CALLE 16 B BIS	V2 A	35	1715,39	Comparte calzada	Ciclocarril
	TRAMO	4,5	896,17	Ciclovia bidireccional	Ciclovia
4 CALLE 4	V2 A	55	1728,44	Sin restricciones	Ciclovia
	V3	10	3007,78	Sin restricciones	Ciclovia
5 AVENIDA DE LA JUVENTUD Y OTRAS	V2 A	35	2749,93	Sin restricciones	Ciclovia
6 AVENIDA DE LA SIERRA NEVADA	V2 B2	30	1198,42	Sin restricciones	Ciclovia
	V2	45	1986,33	Sin restricciones	Ciclovia
	V2	30	401,92	Sin restricciones	Ciclovia
TOTAL SISTEMA PRIMARIO (Km)			29,64		

**Cuadro No 7.2.
CLASIFICACIÓN DE SISTEMAS DE CICLOVÍAS
DEL SISTEMA SECUNDARIO**

NOMBRE VIA	TIPO VIA	SECCION	LONG (m)	OBSERVACIONES	CLASIFIC.
		metros			
1 AVENIDA SALGUERO	V2 B1	24	3600,09	Comparte andén y calzada	Ciclocarril
2 CARRERA 9	V2 B1	24	4638,47	Comparte calzada	Ciclocarril
3 AV. GUATAPURÍ O CRA 4	V2 B1	24	3645,1406	Comparte andén y calzada	Ciclocarril
	V3	21	5036,63	Comparte andén y calzada	Ciclocarril
4 CALLE 17	V2 B1	24	2169,17	Comparte calzada	Ciclovia
5 CALLE 21	V2 B1	24	1702,5	Comparte andén y calzada	Ciclocarril
6 CARRERA 5	V2 B2	30	1718,59	Comparte calzada	Ciclocarril
7 AVENIDA BADILLO	V2 A	35	2067,43	Comparte calzada	Ciclovia
	CALLE 44	V2 A	35	1204,98	Comparte calzada
8 AVENIDA VALENCIA DE JESUS	V3	21	1088,18	Sin restricciones	Ciclovia
9 CARRERA 23	V2 B1	24	1700,2	Comparte andén y calzada	Ciclocarril
10 CARRERA 27	V2 B2	30	1530,96	Sin restricciones	Ciclovia
11 AVENIDA DE LA VILLA OLIMPICA	V2 A	35	2049,77	Comparte calzada	Ciclocarril
12 AVENIDA LOS ALAMOS	V2 B2	30	929,66	Sin restricciones	Ciclovia
	CALLE 18 E Y DIAGONAL 18 E	V3E	18	936,23	Comparte andén y calzada
13 AVENIDA LA POPA	V2 A	35	2485,27	Sin restricciones	Ciclovia
14 CALLE 11 O AV. DE LA JUVENTUD	V3	21	2359,63	Comparte calzada	Ciclocarril
16 AV. DEL RINCON O TRANS 19	V3	21	800,66	Comparte calzada	Ciclocarril
TOTAL SISTEMA SECUNDARIO (Km)			39,66		



7.3.9. Etapas para materializar el programa.

7.3.9.1. Diagnóstico.

- Participación comunitaria.
- Demandas y volúmenes de tráfico, conteos, censos.
- Evaluación de infraestructura existente.
- Viabilidad técnica, económica, financiera.
- Estudio de antecedentes (caso STT) y experiencias nacionales e internacionales.
- Bibliografía, apoyo técnico internacional.

7.3.9.2. Organización y Diseño.

- Integración del recurso humano - conformación de equipos de trabajo.
- Difusión del proyecto (folletos, carteles, gremios, organizaciones comunitarias).
- Convenios de colaboración y cooperación técnica municipal, nacional e internacional.
- Firma de acuerdos y convenios.
- Análisis de demandas y ajustes a lo programado.
- Compromisos con los interesados.
- Elaboración del proyecto: Documentación técnica, expediente técnico, diseños, estudios y trabajos de campo, costos, especificaciones.
- Análisis de recursos financieros:
 - * Participación en Plusvalía por ejecución de obras
 - * Liquidaciones
- Aprobación legal ante Concejo. Apropiación presupuestal, acuerdo municipal.

7.3.9.3. Didáctica.

- Campañas educativas cicloviarias para peatones, conductores y usuarios.
- Socialización de proyecto.

7.3.9.4. Ejecución.

- Ejecución de Obras por etapas, de acuerdo con los estudios de demanda.
- Participación de organizaciones comunitarias.

7.3.9.5. Monitoreo.

- Proyecciones en etapas siguientes.
- Análisis de experiencias.

7.3.9.6. Evaluación.

- Balances de lo ejecutado.
- Análisis de recursos humanos, materiales y financieros.

7.3.10. Instituciones que participan.

- Secretaría de Obras Municipales: Diseños, contratación e interventoría de obras.
- Secretaría de Tránsito Municipal: Supervisión, ejecución de normas relacionadas, control de las etapas del proyecto.
- Secretaría de Gobierno: Control y socialización del interés de preservar el espacio público.
- Planeación Municipal: Control de cumplimiento de normas urbanísticas asociadas con los diseños.
- Curaduría.
- Entidades del Estado con experiencia en proyectos similares.
- Entidades del convenio de cooperación técnica.
- Sociedad civil: SCA, SIC, gremios, asociaciones.

7.4. MACROPROYECTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

7.4.1. Definición y marco legal.

Proyecto integral de desarrollo urbano de corto, mediano y largo plazo a través de la promoción y construcción de programas de Vivienda de Interés Social, mediante el cual además de vivienda se genera espacio público, servicios sociales y empleo. A través de este Macroproyecto el municipio deberá liderar y propiciar en asocio con los particulares y las entidades nacionales vinculadas al tema una oferta de VIS que satisfaga la demanda actual y futura.

Con este Macroproyecto el Municipio podrá obtener con mayor facilidad recursos de subsidios para vivienda, infraestructura, generación de empleo debido a su alto impacto sobre la estructura física y la población de la ciudad.

7.4.2. Objetivos y alcance.

De acuerdo con el segundo enfoque estratégico, **La sostenibilidad y el desarrollo humano**, el Macroproyecto busca contribuir a:

- Disminuir el déficit cuantitativo de vivienda de interés social calculado en 6500 viviendas²⁰, a través de la oferta de cerca de 18.000 viviendas dentro del horizonte del POT (9 años).
- La generación de espacio público urbano a través de la correcta distribución de las áreas de cesión obligatorias y su vinculación con los sistemas estructurales de espacio público (Sistema vial y sistema de ciclovías permanentes).

²⁰ Causado en su mayor parte por el desplazamiento forzoso de familias del área rural del municipio y de otros municipios

- Promover el desarrollo urbano coherente en zonas de la ciudad que presentan conflictos por afectaciones de servicios públicos como líneas de alta tensión, acequias, lagunas de oxidación tratando a través de proyectos de mitigación y/o reubicación habilitar y optimizar la mayor cantidad de terrenos para la construcción de vivienda de interés social.
- Controlar el desarrollo de estos terrenos a través de una programación detallada en la ejecución de infraestructura de servicios públicos y vías en común acuerdo con los propietarios de los terrenos.
- Generar empleo a través de la construcción de infraestructura y vivienda y de la creación de microempresas relacionadas con este sector (carpintería, ebanistería, etc.).
- Relocalizar población ubicada actualmente en áreas de riesgo.

7.4.3. Dimensionamiento y localización.

Este Macroproyecto se localiza básicamente en dos grandes áreas de la ciudad, la zona 1 en el occidente de la ciudad que será desarrollada en el corto, y mediano plazo y la zona 2 en el sur de la ciudad para el mediano y largo plazo.

Cuadro No 7.3.
MACROPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

	TOTAL	PROGRAMADO PRIORITARIO	PROGRAMADO CONCERTADO
Area bruta urbanizable	668,65		
Cesiones plan vial, alta tensión	84,20		
Area protección lagunas de oxidación	127,54		
Area neta urbanizable	447,46	134,64	312,82
Area de cesión zonas verdes y equipamiento	84,57	25,45	59,12
Densidad neta predial	42	42	42
Total viviendas	18793,32	5654,88	13138,44
No total de habitantes	103363,26	31101,84	72261,42
No de predios de mayor extensión	38		

Fuente: Cálculos del POT Areas en has

Cuadro No 7.4.
INDICADORES DE IMPACTO DEL MACROPROYECTO SOBRE EL ÁREA URBANIZADA ACTUAL

	CIUDAD ACTUAL	MACROPROYECTO	%
No de Viviendas	46000 viv	18793 viv	40 %
Viviendas en Déficit Cuantitativo	6500 viv		

Zonas de parques y Equipamiento	95.0 Ha	84.57 Ha	89%
Area disponible en expansión urbana	1476.1 Ha	668	45%

Fuente: Cálculos del POT-VALL Areas en has

7.4.3.1. Borde Occidental o Comuna 4.

Está localizada al costado occidental del área urbana y esta limitada por el sur por la Central de Abastos, por el norte con la vía que conduce a la Cárcel, por el oriente con los barrios Villa Taxi, Galán, Villa luz, el Hogar y Villa Algenia y por el occidente con el perímetro urbano. Esta zona esta altamente afectada por las redes maestras de servicios públicos, siendo la de interconexión eléctrica la de mayor impacto por la localización de la sub-estación de Corelea.

En esta zona actualmente FONVISOCIAL esta programando un proyecto de vivienda de interés social en terrenos adquiridos recientemente por el municipio. Este proyecto indudablemente liderará la habilitación de terrenos mediante la dotación de servicios públicos a una zona con tratamiento de desarrollo concertado.

Cuadro No 7.5.
INDICADORES MACROPROYECTO BORDE OCCIDENTAL

	TOTAL	PROGRAMADO PRIORITARIO	PROGRAMADO CONCERTADO
Area bruta urbanizable	281,25		
Cesiones plan vial, alta tensión, acequias	56,4		
Area neta urbanizable	224,9	97,6	127,3
Area de cesión zonas verdes y equipamiento	42,51	18,4	24,1
Localización obligatoria	21,89	9,7	12,2
Densidad neta predial	42	42	42
Total viviendas	9445,8	4099,2	5346,6
No total de habitantes	51951,9	22545,6	29406,3
No de predios de mayor extensión	18		

Fuente: Cálculos del POT Areas en Has

Dentro del diseño de este plan parcial se debe tener en cuenta los siguientes proyectos:

- Rectificación de la Acequia de las Mercedes y traslado al corredor de servicios (aguas lluvias, aguas negras, acueducto y electricidad) colindante con el barrio Villa Taxi.
- La previsión de zonas educativas públicas y privadas de acuerdo con la siguiente distribución de población aproximada para los próximos 10 años:
 - * De 0-6 años: 9880 habitantes - Madres comunitarias y preescolar
 - * De 7-11 años: 5700 habitantes - 190 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
 - * De 12 a 17 años: 6200 habitantes - 208 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
- Construcción del Colector de la segunda etapa del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para habilitar las áreas de expansión en desarrollo concertado.

- El traslado de la sub-estación de CORELCA hacia un terreno ubicado en el área rural con el propósito de desafectar y disminuir el riesgo ocasionado en una amplia zona del plan parcial.
- Construcción del sistema de vías del Plan Vial, sistema de ciclovías permanentes y sistema de aguas pluviales.
- Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. (2)

7.4.3.2. Borde Sur o Zona de la Comuna Dos.

Está ubicada en el borde sur-oriental de la ciudad limitada por el norte con las urbanizaciones San Fernando, Los Milagros y la Av. 44 o Guatapurí. Al oriente por la afectación de las lagunas de oxidación, al occidente por el Area de Actividad Múltiple sobre la vía a la Paz y al sur por el perímetro urbano. Esta conformada por cerca de 21 lotes de mayor extensión sin urbanizar y clasificadas como áreas de expansión de desarrollo concertado, razón por la cual se propone sea el desarrollado en el mediano y largo plazo, una vez se hayan desarrollado los planes parciales 3, 4 y 5 Sur. Se definen 3 grandes áreas de cesión de obligatoria localización que se destinaran para la construcción de un centro de salud y de canchas deportivas. (Fútbol, multifuncionales y béisbol.)

Dentro del diseño de este plan parcial se debe tener en cuenta los siguientes proyectos:

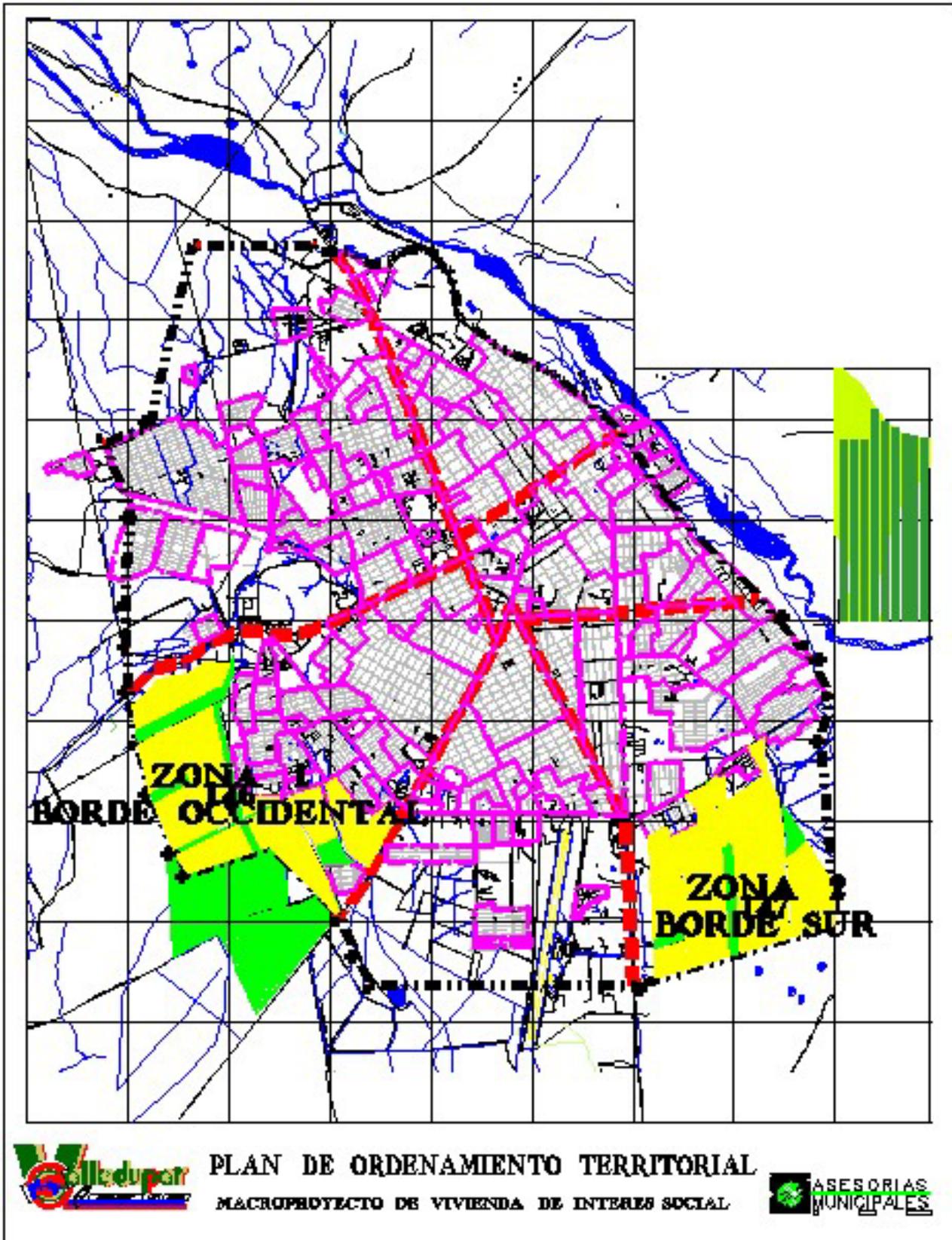
- La previsión de zonas educativas públicas y privadas de acuerdo con la siguiente distribución de población aproximada:
 - * De 0-6 años: 9700 habitantes - Madres comunitarias y preescolar
 - * De 7-11 años: 5600 habitantes - 188 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
 - * De 12 a 17 años: 6100 habitantes - 205 aulas-jornada (30 alumnos por aula)
- Construcción del Colector de la segunda etapa del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para habilitar las áreas de expansión en desarrollo concertado
- Construcción del sistema de vías del plan vial
- Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. (3)

Cuadro No 7.6.
INDICADORES MACROPROYECTO BORDE SUR

	TOTAL	PROGRAMADO PRIORITARIO	PROGRAMADO CONCERTADO
Area bruta urbanizable	387,4		
Cesiones plan vial, alta tensión	27,9		
Area protección lagunas de oxidación	127,5	0	127,5
Area neta urbanizable	222,6	37,0	185,5
Area de cesión zonas verdes y equipamiento	42,1	7,0	35,1
Localización obligatoria	18,2	3,1	15,1

Densidad neta predial	42	42	42
Total viviendas	9347,5	1555,7	7791,8
No total de habitantes	51411,4	8556,2	42855,1
No de predios de mayor extensión	20		

Fuente: Cálculos del POT Areas en has



las
tas

- Concertación con los propietarios de los terrenos en donde haya actuación mixta para un adecuado reparto de costos y beneficios del proceso de urbanización.
- Diseño de los perfiles de proyectos y de las fuentes de financiación que se utilizarán para la ejecución de los mismos y la definición de las etapas para su ejecución.

7.4.4.2. Estudios técnicos específicos.

i. Zona 1 – Borde Occidental.

- Estudios técnicos para la rectificación de la acequia de Las Mercedes.
- Estudios técnicos para la reubicación de la subestación de CORELCA y de las líneas de alta tensión que a ella llega.

ii. Zona 2. Borde Sur.

- Estudios técnicos para habilitación de tierras.
- Estudio de impacto y mitigación de las lagunas de oxidación. El objetivo de este estudio es determinar el real impacto ambiental y urbano que tienen las lagunas de oxidación sobre los terrenos colindantes y su posible mitigación con el fin de habilitar la mayor cantidad de terrenos posibles.
- Redefinición del trazado del colector Oriental. Con base en el estudio anterior y teniendo en cuenta el área neta útil para vivienda de interés social se tiene que verificar el trazado de este colector.
- Definición y diseño de corredores de servicios públicos.

7.4.4.3. Ejecución.

De acuerdo con los estudios técnicos y financieros y la concertación con los distintos actores vinculados en esta etapa (FONVISOCIAL, propietarios de tierras, OPV's y/o asociaciones de vivienda). En la actualidad el fondo está diseñando y elaborando el perfil de proyecto para la construcción de 1000 viviendas en la Zona 1.

7.4.4.4. Monitoreo y evaluación.

Corresponde al Fondo, Planeación Municipal (oficina de Plan de Ordenamiento y control urbano), el Consejo Consultivo para el Ordenamiento Territorial y al INURBE el realizar un cuidadoso monitoreo y evaluaciones periódicas a la ejecución del Macroproyecto.

7.4.4.5. Instituciones que participan.

De acuerdo con la conformación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social determinado por la Ley 3 de 1991 las distintas organizaciones, instituciones y personas naturales vinculadas al Macroproyecto por subsistemas son las que se encuentran en los acápite posteriores:

i. Fomento y ejecución.

- FONVISOCIAL
- Empresas de servicios públicos
- Secretaria de obras públicas
- Oficina de Planeación
- Fondo municipal de valorización
- INURBE

ii. Financiación.

- Corporaciones de ahorro y vivienda
- FINDETER
- Fondo Nacional del Ahorro
- Fondo Nacional de Garantías y Fondo de Garantías del Cesar
- COMCAJA Y COMFACESAR
- Caja de Vivienda Militar
- Fondos de pensiones y cesantías
- Asociaciones de Vivienda Popular
- Propietarios de terrenos
- FONVISOCIAL
- Gobernación del Cesar
- Familias beneficiarias

iii. Asistencia técnica.

- ONG'S de vivienda
- Asociaciones de Vivienda Popular
- Universidades
- INURBE

7.5. MACROPROYECTO PLAN MAESTRO DE AGUAS PLUVIALES Y DE ACEQUIAS.

7.5.1. Definición y marco legal.

Sistema de manejo de las aguas de escorrentía, que permita prever y solucionar el flujo de las mismas, principalmente en la zona Occidente de la ciudad, por medio de canales interceptores filtrantes y de lagunas de amortiguación de una manera eficiente, económica y ecológica. Esto se logra mediante acciones claramente definidas, encaminadas a la preservación, uso y control de las aguas corrientes dentro de la ciudad, jerarquizadas como acequias que hacen parte del sistema de drenaje de aguas pluviales, y acequias con una función meramente generadora de ambientes naturales y espacio público.

7.5.2. Objeto y alcance general de acuerdo a enfoques estratégicos.

i. Del manejo sostenible del territorio.

Ir en concordancia con la Política Nacional Ambiental proyecto colectivo del actual gobierno, en la cual el eje rector es la conservación y preservación del recurso agua.

Asegurar la recarga de los acuíferos mediante el uso de interceptores transversales que canalicen gradualmente las aguas de escorrentía y permitan su infiltración y percolación en el terreno, disminuyendo los volúmenes de entrega a las fuentes receptoras.

Facilitar el drenaje natural de los terrenos.

ii. De la sostenibilidad del desarrollo humano.

Dar un uso adecuado a las acequias como parte integral y fundamental del sistema de recolección y drenaje de aguas lluvias en donde los vecinos de las fuentes receptoras las protejan y conserven, parte de una cultura y conciencia ciudadana de las obras y bienes colectivos.

Orientar la planificación y posteriores diseño, construcción y operación del sistema de recolección y evacuación de aguas pluviales de la zona occidente de la ciudad, ampliando así la cobertura del servicio y mejorando la calidad y eficiencia y condiciones sanitarias de los habitantes en el área de influencia.

Paralelamente con el Plan Vial y el Macroproyecto de Ciclovías, se convierte en el ordenador del paisaje o sistema verde de la ciudad, generador integral de espacio público, y utilizar y aprovechar de mejor manera las áreas de su entorno más cercano en beneficio de todos la población de la ciudad.

Todo lo anterior redundará en un incremento sustancial de la calidad de vida de la población valduparense.

iii. De la reactivación económica.

Motivar la organización comunitaria en torno al proyecto para que sea parte del proceso de ejecución.

7.5.3. Objetivos específicos.

El proyecto de recolección y evacuación de aguas pluviales en el sector occidental de la ciudad se espera cumpla con las siguientes funciones:

- Permitir una rápida evacuación de la escorrentía pluvial de las vías públicas.
- Evitar la generación de caudales excesivos en calzadas.
- Evitar la acumulación de aguas pluviales a propiedades públicas y privadas.
- Evitar la acumulación la invasión de aguas en vías de tránsito.
- Evitar la paralización del tráfico vehicular y peatonal durante un evento fuerte de precipitación.

7.5.4. Dimensionamiento y localización.

7.5.4.1. Marco Teórico.

Los sistemas de recolección y evacuación de aguas lluvias pueden proyectarse cuando las condiciones propias de drenaje de la ciudad requieran una solución a la evacuación de la escorrentía pluvial.

Dentro de los factores que pueden ser considerados en el estudio de los problemas de recolección y evacuación de aguas pluviales en áreas urbanas está el análisis de soluciones con canales abiertos.²¹

“Los canales que se utilizan para conducir las aguas de escorrentía pluvial deben ser canales abiertos. No son permitidos para la recolección y evacuación de aguas residuales. La proyección de los canales debe estar de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial y las reglamentaciones asociadas, en lo referente a características y localización de vías y zonas verdes aledañas a los mismos.”

Se han identificado zonas topográficamente más bajas, llamadas áreas de amortiguación, paralelas o cercanas a los canales interceptores, las cuales cumplen la función de quitarle energía al flujo de agua que no alcance a percolarse en el terreno y que pueden ocasionar un riesgo potencial de inundación en áreas ubicadas cerca de su desplazamiento.

Se resumen a continuación algunos términos relacionados con el tema, tomados del RAS/98:

- Aguas lluvias: Aguas procedentes de la precipitación pluvial

²¹ Reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico, ras/98. Uniandes, 1998.

- Alcantarillado de aguas lluvias: Sistema compuesto por todas las instalaciones destinadas a la recolección y transporte de aguas lluvias
- Canal: Cauce artificial, revestido o no, que se construye para conducir las aguas lluvias hasta su entrega final en un cauce natural
- Cuerpo Receptor. Cualquier masa de agua natural o de suelo que recibe la descarga del afluente final. (Lagunas de amortiguación)
- Escorrentía: Volumen que llega a la corriente poco después de comenzada la lluvia
- Lecho de filtración: Medio constituido por material granular poroso por el que se hace percolar en forma más eficiente el flujo

7.5.4.2. Antecedentes.

En la ciudad, el tema de las acequias ha sido ampliamente considerado principalmente por los siguientes acuerdos y normatividad:

i. Acuerdo 017/1990.

“Declarar los cauces naturales y las acequias que cruzan la ciudad como patrimonio ambiental del municipio, las cuales deberán incorporarse paisajísticamente a los proyectos, procurando la arborización de su entorno más inmediato”.

ii. Acuerdo 015/1993.

“Las zonas del sistema hidrográfico son áreas de preservación ambiental establecidos con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas y evitar las calamidades resultantes de las crecientes e inundaciones.

iii. Normatividad ambiental nacional.

En el año de 1995, el municipio contrata una consultoría con el objeto de desarrollar los estudios definitivos del alcantarillado pluvial de Valledupar, “...de tal manera que pueda iniciarse su construcción por etapas previamente definidas para garantizar una adecuada disposición de las aguas lluvias eliminando las incomodidades y traumatismos...”²²

En el se contempla la posibilidad de utilizar el arroyo el Mamón y la acequia las Mercedes como fuentes receptoras de las aguas de escorrentía, para la zona occidental de la ciudad.

La propuesta hecha por el plan es restaurar y preservar el medio ambiente acuático, considerando los cuerpos de agua dentro de la ciudad de vital importancia para la generación de espacio público.

7.5.4.3. Localización y dimensionamiento.

²² Alcantarillado Pluvial de Valledupar. Informe Principal. Consorcio Mejía-Saade. 1995.

La propuesta del Plan Vial, integrada al sistema generador de espacio público, ha tenido en cuenta en los diseños el área necesaria para la construcción en los separadores de las vías del sistema arterial básico, de los canales interceptores filtrantes²³.

Cada interceptor será un canal abierto no recubierto o recubierto con pasto adecuado, con un lecho filtrante en la subbase que le permita a las aguas infiltrarse y percolarse en el terreno subyacente. Las aguas sobrantes serán conducidas por ellos a las acequias y/o arroyos previstos para ello. Lógicamente, los diseños incluirán las pendientes longitudinales y transversales adecuadas y el tipo de pasto para recubrimiento más adecuado.

En las urbanizaciones se utilizarán las calles como canales conductores de aguas del sistema hacia los canales o hacia los sitios de amortiguación. Dada la pendiente predominante norte-sur, la mayor parte del flujo se acumulará en las carreras las cuales corren en dicha dirección. Se jerarquizan entonces los conductos del sistema así:

- Los sistemas receptores serán la acequia Las Mercedes y el arroyo Mamón.
- Los canales interceptores serán los conductos primarios los cuales conducirán sus aguas después de haber sido infiltradas parte de ellas, a la acequia o arroyo respectivo.
- Las carreras serán los conductos secundarios del sistema, que drenarán al canal interceptor el flujo acumulado de las aguas provenientes de las calles.
- Las calles serán los conductos terciarios del sistema, desaguando cada cuadra a la carrera respectiva.

7.5.4.4. Componentes del Sistema.

i. Interceptor de la Avenida Sierra Nevada.

Tiene una longitud de 1349 metros. Drena a la acequia Las Mercedes las aguas de escorrentía de la zona norte de la ciudad.

ii. Interceptor de la Avenida De La Juventud.

Tiene una longitud de 1546 metros lineales a lo largo del separador de 10 metros planeado para tal fin. Genera un espacio interesante con el área de cesión entre los barrios Divino Niño y Ciudad Tayrona.

iii. Interceptor de la Calle 16 B Bis.

Este colector está localizado dentro del corredor eléctrico de la línea de alta tensión a 220 KVA que viene del Copey. Dentro del separador y aprovechando el retiro obligado de 32 metros, se

²³ “El subsuelo urbano corresponde a suelos granulares de buena capacidad de infiltración, que forma las cabeceras del abanico aluvial del río Guatapuri”. Parte del Informe Principal, página 7.

encuentra el canal interceptor, el cual drena las aguas lluvias a la acequia las Mercedes. Tiene una longitud de 1728 metros lineales.

iv. Colector Secundario de La Nevada.

La distancia sugerida para drenar áreas tributarias es de máximo siete (7) calles. En el barrio la Nevada, la distancia entre los interceptores más cercanos supera ampliamente este parámetro. Se propone la construcción de un colector intermedio, cerrado o abierto de acuerdo con la topografía del terreno, que reduzca el recorrido de las aguas por las calles y carreras. Con una longitud aproximada de 1499 metros, partiría desde el límite occidental de la nevada hasta la acequia las Mercedes.

La implementación del sistema debe contemplar la dinámica del desarrollo urbano prevista en el corto, mediano y largo plazo (de la mano del Plan de Ordenamiento) de las áreas habitadas y las proyectadas, teniendo prioridad las primeras; para llevar a cabo las etapas de ejecución y teniendo en cuenta las zonas de conservación y protección.

Cuadro No 7.7.
CUADRO CUANTITATIVO DEL SISTEMA

NOMBRE INTERCEPTOR	TIPO VIA	SECCION	LONG (m)
1 AVENIDA SIERRA NEVADA	V2 A		1349,29
2 CALLE 6 COLECTOR SECUNDARIO	V3		1967,03
3 AVENIDA DE LA JUVENTUD	V2 A		1956,19
4 CALLE 16 B BIS	V2		2209,44
TOTAL (Kilómetros)			7,48

Fuente: Cálculos del estudio

7.5.4.5. Etapas.

i. Diagnóstico.

- Estudios hidrológicos de demandas y volúmenes de aguas de esorrentía.
- Análisis de capacidad de las fuentes de agua, de capacidad de infiltración de los terrenos, estudios de suelos.
- Viabilidad técnica, económica, financiera.
- Evaluación topográfica de las áreas de influencia.
- Bibliografía y documentación técnica bajo normas existentes y vigentes.

ii. Organización y Diseño.

- Difusión del proyecto (folletos, carteles, gremios, organizaciones comunitarias).
- Convenios de colaboración y cooperación técnica gremial, comunitaria y municipal.

- Firma de acuerdos y convenios.
- Análisis de demandas y ajustes a lo programado.
- Coordinación interinstitucional del proyecto (Secretaría de Obras, Desarrollo comunitario, Oficina de Planeación).
- Elaboración del proyecto: Documentación técnica, diseños, estudios y trabajos de campo, costos, especificaciones.
- Análisis de recursos financieros:
- Participación en Plusvalía por ejecución de obras.
- Liquidaciones.
- Aprobación legal ante Concejo. Apropiación presupuestal, acuerdo municipal.

iii. Didáctica.

- Campañas educativas con relación al uso y preservación de los canales y fuentes receptoras.
- Socialización permanente del proyecto.
- Nuevas normas generadas.

iv. Ejecución.

- Ejecución de las obras de infraestructura por etapas, de acuerdo con estudios de prioridades y demanda.
- Participación de organizaciones comunitarias.
- Controles ambientales, de obra, urbanísticos.

v. Mantenimiento, Control y Preservación.

- Proyecciones en etapas siguientes.
- Análisis de experiencias.
- Educación y control permanente sobre las obras.
- Mantenimiento de obras:
 - Dragado del sistema.
 - Control de calidad en afluentes.

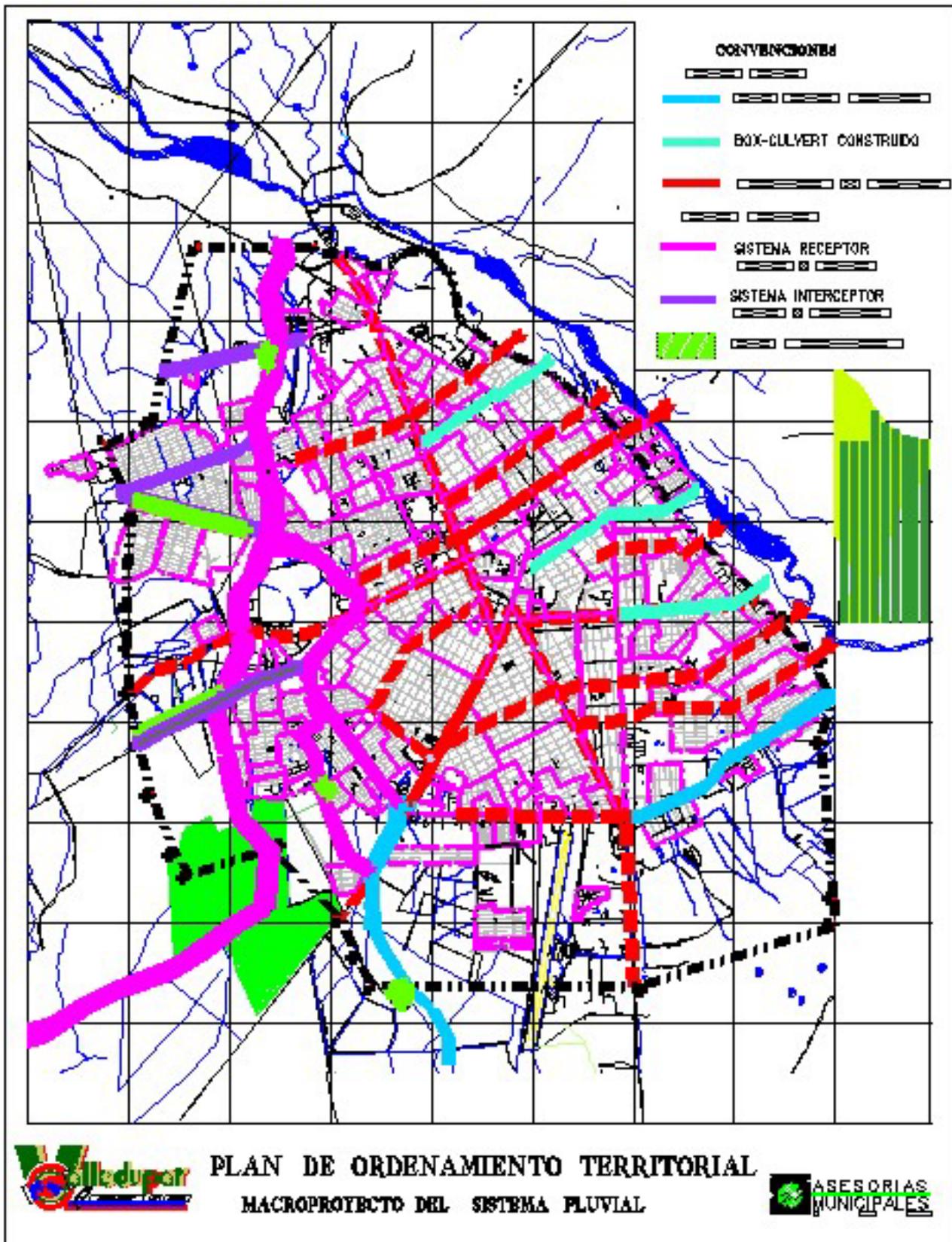
vi. Evaluación.

- Balances de lo ejecutado.
- Análisis de recursos humanos, materiales y financieros.

7.5.4.6. Instituciones que participan en su ejecución.

- Autoridad ambiental regional.
- Secretaría de Obras Municipales: Interventoría y/o ejecución de obras.
- Empresa de servicios públicos: Diseños hidráulicos, control y supervisión.

- Planeación Municipal: Cumplimiento de las normas urbanísticas. Planeación propiamente dicha de las áreas afectadas por el sistema.
- Entidades del estado con experiencia en obras relacionadas.
- Desarrollo Comunitario: coordinación con asociaciones comunitarias.
- Sociedad Civil: SCA, SIC, gremios.
- Organizaciones de Control y vigilancia de los Servicios Públicos:
 - * Comités de desarrollo y control
 - * Ministerios
 - * Comisiones de regulación
 - * Superintendencia de SS.PP.



E
.9
.9
L
10

1.3. ACTO LEGISLATIVO NO 1 DE 1986, PRIMERA ELECCIÓN DE ALCALDES Y CUMPLIMIENTO DE LOS MANDATOS DE LA LEY NOVENA DE 1989 O DE REFORMA URBANA.....	11
1.4. LA LEY 388 DE 1997, DE DESARROLLO MUNICIPAL Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT-VALL.	12
2. MARCO LEGAL DEL COMPONENTE URBANO.	12
2.1. LEY 388 DE 1997, O DE DESARROLLO TERRITORIAL.....	12
2.2. EL DECRETO 879 DE 1998, O DE FORMULACION DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	13
2.3. LOS REGLAMENTOS DE ZONIFICACIÓN O NORMAS URBANÍSTICAS.	14
2.4. PARTICIPACION DE LA SOCIEDAD CIVIL.	14
2.5. EL PROGRAMA DE EJECUCION.....	14
3. COMPONENTE GENERAL DEL POT DE VALLEDUPAR.	14
3.1. IMAGEN OBJETO O ESTRATEGIA GENERAL PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO DEL MUNICIPIO EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.....	14
3.1.1. <i>Líneas de análisis.....</i>	<i>15</i>
3.1.2. <i>Efectos de la situación social sobre la base territorial.</i>	<i>15</i>
3.2. GRANDES ENFOQUES PARA MATERIALIZAR LA ESTRATEGIA.	18
3.2.1. <i>Primer enfoque estratégico, manejo sostenible del territorio.</i>	<i>19</i>
3.2.2. <i>Segundo enfoque estratégico, la sostenibilidad del desarrollo humano.</i>	<i>20</i>
3.2.3. <i>Tercer enfoque estratégico, fortalecimiento del desarrollo cultural.....</i>	<i>21</i>
3.2.4. <i>Cuarto enfoque estratégico, la reactivación económica.</i>	<i>21</i>
3.2.5. <i>Quinto enfoque estratégico, apertura territorial e integración con el país, con los países vecinos y con la comunidad internacional a través de los sistemas de comunicación.</i>	<i>22</i>
CAPITULO SEGUNDO.....	26
POLITICAS URBANAS EN RELACION A LOS CINCO ENFOQUES ESTRATÉGICOS DEL COMPONENTE GENERAL	26
2.1. PRIMER ENFOQUE ESTRATEGICO, MANEJO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO.....	26
2.1.1. <i>Políticas generales y específicas.....</i>	<i>26</i>
2.1.1.1. <i>Políticas urbanas generales.</i>	<i>26</i>
2.1.1.2. <i>Políticas urbanas específicas.</i>	<i>27</i>
2.1.2. <i>Programas para materializar el primer enfoque estratégico.....</i>	<i>30</i>
2.2. SEGUNDO ENFOQUE ESTRATEGICO, SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO HUMANO.....	30
2.2.1. <i>Políticas. generales y específicas.....</i>	<i>30</i>
2.2.1.1. <i>Políticas generales.....</i>	<i>30</i>
2.2.1.2. <i>Políticas específicas.</i>	<i>30</i>
2.2.2. <i>Programas para materializar el enfoque estratégico.....</i>	<i>32</i>
2.2.3. <i>Programas para ser desarrollados en el suelo urbano y de expansión de Valledupar.....</i>	<i>33</i>
2.3. TERCER ENFOQUE ESTRATEGICO, FORTALECIMIENTO DEL DESARROLLO CULTURAL. .	33
2.3.1. <i>Políticas generales y específicas.....</i>	<i>33</i>

2.3.1.1.	Políticas generales.	33
2.3.1.2.	Políticas específicas.	34
2.3.2.	Programas para materializar el enfoque estratégico.	35
2.3.2.1.	Programas para ser desarrollados en el conjunto del municipio.	35
2.3.2.2.	Programas del Plan de Desarrollo Cultural del municipio.	35
2.4.	CUARTO ENFOQUE ESTRATEGICO, LA REACTIVACION ECONOMICA.	36
2.4.1.	Políticas generales y específicas.	36
2.4.1.1.	Políticas generales.	36
2.4.1.2.	Políticas específicas.	36
2.4.2.	Programas para materializar el enfoque estratégico.	36
2.4.2.1.	Programas urbanos relacionados con la reactivación de la economía.	36
2.4.2.2.	Programas para el desarrollo económico en sistema urbano del segundo nivel.	36
2.5.	QUINTO ENFOQUE APERTURA TERRITORIAL E INTEGRACIÓN CON EL PAIS CON PAISES VECINOS Y CON LA COMUNIDAD INTERNACIONAL.	37
2.5.1.	Políticas generales y específicas.	37
2.5.1.1.	Políticas generales con relación a comunicaciones e infraestructura en general.	37
2.5.1.2.	Políticas específicas según tipo de servicio.	37
2.5.2.	Programas estructurales para materializar el enfoque estratégico.	41
2.5.2.1.	Programas para el área urbana de Valledupar.	41
CAPITULO TERCERO		42
ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y DE REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.		42
3.	LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y EL DESARROLLO HISTORICO.	43
3.1.	EPOCA PRECOLOMBINA.	43
3.2.	FUNDACIÓN DE VALLEDUPAR 6 DE ENERO DE 1550 HASTA EL AÑO DE 1967.	43
3.3.	PERIODO POSTERIOR A 1967 O A LA CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR.	46
3.4.	RESUMEN DEL DESARROLLO HISTÓRICO Y URBANIZACIÓN DEL TERRITORIO.	49
3.5.	LA CIUDAD DEL NUEVO MILENIO.	52
3.6.	EL SUELO PROGRAMADO POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.	54
3.6.1.	Las etapas del plan de alcantarillado.	54
3.6.1.1.	Colector de las Mercedes.	54
3.6.1.2.	Colector Aeropuerto.	55
3.6.1.3.	Colector Terminal.	55
3.6.2.	El perímetro sanitario de la ciudad.	56
3.7.	LA CAPACIDAD RECEPTORA DE POBLACIÓN.	56
3.7.1.	Capacidad de recepción.	56
AÑO		56
3.7.2.	Estratificación de las viviendas según comunas.	56
3.8.	LA CLASIFICACION DEL SUELO ESTRUCTURAL DEL PRIMER NIVEL.	57
3.8.1.	El perímetro sanitario de la ciudad de Valledupar.	57
3.8.2.	El suelo incluido dentro del perímetro sanitario.	57
3.8.2.1.	Suelo urbano o suelo consolidado.	59

3.8.2.2.	<i>Suelo de expansión urbana.</i>	60
3.8.2.3.	<i>Suelo urbano de protección.</i>	60
3.9.	LA ZONIFICACION DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO, O ESTRUCTURAL DEL SEGUNDO NIVEL DE LA CIUDAD.	60
3.9.1.	<i>Aspectos generales del sistema.</i>	60
3.9.1.1.	<i>Nociones básicas y fundamentos legales.</i>	60
3.9.1.2.	<i>El sistema estratégico del espacio público de Valledupar.</i>	62
3.9.2.	<i>Elementos naturales del Espacio Público del Sistema de Bienes de Uso Público del Estado.</i>	63
3.9.2.1.	<i>El sistema orográfico, municipal y urbano.</i>	63
3.9.2.2.	<i>El sistema hídrico municipal y urbano.</i>	64
3.9.2.3.	<i>Cuerpos de agua del sistema natural.</i>	64
3.9.2.4.	<i>El sistema de parques nacionales.</i>	65
3.9.2.5.	<i>El sistema de rondas hidráulicas de protección hídrica, franjas estratégicas de conservación ambiental.</i>	65
3.9.2.6.	<i>Elementos artificiales del Espacio Público del Sistema de Bienes de Uso Público y Fiscal del Estado.</i>	67
3.9.2.7.	<i>Sistema de zonas viales, del sistema arterial.</i>	67
3.9.2.8.	<i>Sistema de zonas recreativas localizadas en los bienes de uso público.</i>	72
3.9.2.9.	<i>Zonas de redes de servicios públicos domiciliarios.</i>	74
3.9.2.10.	<i>Terminales de transporte.</i>	75
3.9.3.	<i>Elementos artificiales del Espacio Público del sistema de Bienes de Uso Privado.</i>	77
3.9.3.1.	<i>Sistema hídrico artificial en bienes privados.</i>	77
3.9.3.2.	<i>Protección del sistema hídrico artificial privado.</i>	77
3.9.3.3.	<i>Cuerpos de agua y estanques.</i>	77
3.9.3.4.	<i>Barrios y edificios.</i>	77
3.10.	LA ZONIFICACION DEL ESPACIO PRIVADO O ESTRUCTURAL DEL TERCER NIVEL DE LA CIUDAD.	80
3.10.1.	<i>Políticas Urbanas Generales.</i>	80
3.10.2.	<i>Conceptualización de Areas de Tratamiento.</i>	81
3.10.2.1.	<i>Areas de Tratamiento en suelo urbano.</i>	81
3.10.2.2.	<i>Areas de tratamiento en Suelo de Expansión Urbana.</i>	86
3.10.2.3.	<i>Suelo de Protección.</i>	87
3.10.3.	<i>Conceptualización y delimitación Areas de Actividad.</i>	88
3.10.3.1.	<i>Areas de actividad especializada.</i>	88
3.10.3.2.	<i>Areas de Actividad Múltiple.</i>	92
CAPITULO CUARTO		96
DELIMITACION DE UNIDADES ESPECÍFICAS DE LA CIUDAD		96
4.1.	DELIMITACION DE AREAS DE CONSERVACION Y DE RESERVA NATURAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION.	96
4.2.	DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.	96
4.3.	CONSERVACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS Y ZONA HISTÓRICA.	97
4.3.1.	<i>Conservación histórica.</i>	97
4.3.2.	<i>Conservación urbanística.</i>	97
4.4.	PROTECCIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO.	97
CAPITULO QUINTO		99
LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA URBANA ESTRATEGICA		99

5.1. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	99
5.2. LAS REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS, PROVISIÓN PARA EL CORTO PLAZO.....	104
CAPITULO SEXTO	105
INSTRUMENTOS DE GESTION	106
6.1. MARCO DE LEY.....	106
6.2. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.....	106
6.3. AREAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.....	107
6.3.1. <i>Desarrollo Prioritario en suelo urbano</i>	<i>107</i>
6.3.2. <i>Suelos de Construcción Prioritaria (C.P).....</i>	<i>109</i>
6.4. UNIDADES DE ACTUACION.	111
6.4.1. <i>Definición.....</i>	<i>111</i>
6.4.2. <i>Etapas.....</i>	<i>111</i>
6.4.3. <i>Criterios para su definición.</i>	<i>111</i>
6.4.4. <i>Procedimientos para su desarrollo.</i>	<i>112</i>
6.4.5. <i>Características de Unidades de Actuación Urbanística.</i>	<i>112</i>
6.4.5.1. <i>Parcial de expansión Comuna 2.....</i>	<i>112</i>
6.4.5.2. <i>Parcial de expansión Comuna 3. Se definen una sola Unidad de Actuación.</i>	<i>114</i>
6.4.5.3. <i>Parcial de expansión Comuna 4.....</i>	<i>115</i>
6.4.5.4. <i>Macroyecto de la Granja.</i>	<i>115</i>
6.4.6. <i>Excepciones de la norma.....</i>	<i>120</i>
6.4.7. <i>Ejemplo para el desarrollo de la Unidad de Actuación.....</i>	<i>120</i>
No DEL PREDIO	121
6.5. PLANES PARCIALES.	122
6.5.1. <i>Planes parciales (Ver Plano 1:10000 de localización).....</i>	<i>122</i>
6.6. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.....	122
6.7. ETAPAS PARA SU DESARROLLO.	123
6.7.1. <i>Identificación y definición.....</i>	<i>123</i>
6.7.2. <i>Formulación.....</i>	<i>123</i>
6.7.3. <i>Implementación, ejecución y seguimiento.....</i>	<i>123</i>
6.7.4. <i>Criterios para identificación, dentro del proceso POT.....</i>	<i>123</i>
6.8. PLANES PARCIALES IDENTIFICADOS EN EL POT.	124
6.8.1. <i>Planes Parciales de Mejoramiento Integral.....</i>	<i>124</i>
6.8.1.1. <i>Objetivos Generales.</i>	<i>124</i>
6.8.1.2. <i>Localización, parámetros, indicadores y directrices.....</i>	<i>124</i>
6.8.1.3. <i>Actores institucionales.....</i>	<i>135</i>
6.8.1.4. <i>Instrumentos de financiación.....</i>	<i>135</i>
6.8.2. <i>Planes Parciales de Conservación.....</i>	<i>135</i>
6.8.2.1. <i>Objetivos.....</i>	<i>135</i>
6.8.2.2. <i>Localización, parámetros y directrices.</i>	<i>135</i>
6.8.2.3. <i>Actores.....</i>	<i>137</i>
6.8.2.4. <i>Instrumentos de financiación.....</i>	<i>137</i>
6.8.3. <i>Planes Parciales de Expansión Urbana.....</i>	<i>137</i>
6.8.3.1. <i>Objetivos.....</i>	<i>137</i>

6.8.3.2.	Localización, directrices y parámetros.	138
6.8.3.3.	Actores.....	141
6.8.3.4.	Instrumentos de Financiación.	141
6.8.4.	Planes Parciales de Equipamientos Estratégicos.	142
6.8.4.1.	Objetivos.....	142
6.8.4.2.	Localización, directrices y parámetros.	142
6.8.4.3.	Actores institucionales.....	144
6.8.4.4.	Instrumentos de Financiación.	145
6.9.	PRIORIDADES DE LOS PLANES PARCIALES.	145
	CAPITULO SEPTIMO.....	146
	INSTRUMENTOS DE GESTION-MACROPROYECTOS URBANOS.....	146
7.1.	NORMATIVA Y CARACTERISTICAS.....	146
7.2.	EL MACROPROYECTO DE LA GRANJA.	147
7.2.1	Definición y marco legal.	147
7.2.3	Objetivos específicos.	148
7.2.3.1	Objetivos y alcance.....	148
7.2.4.	Localización y dimensionamiento.	149
7.2.5.	Usos actuales del suelo.	149
7.2.6.	Usos Potenciales.	149
7.2.7	Etapas.....	150
7.2.7.1	Estudios técnicos complementarios para la definición del Macroproyecto.	150
7.2.8.	Instituciones que participan.	150
7.3.	MACROPROYECTO DE CICLOVIAS PERMANENTES.....	152
7.3.1.	Definición y marco legal.	152
7.3.2.	Políticas y Objetivos.....	152
7.3.2.1.	Políticas relacionadas con los enfoques estratégicos.	152
7.3.2.2.	Objetivos específicos.	154
7.3.3.	Dimensionamiento y localización.	154
7.3.3.1.	Condiciones de localización.	154
7.3.3.2.	Condiciones de diseño.	154
7.3.4.	Caracterización.....	155
7.3.5.	Localización y subsistemas.	156
7.3.5.1.	Sistema primario.	156
7.3.5.2.	Sistema secundario.....	156
7.3.6.	Equipamiento requerido.....	157
7.3.7.	Cuadro de Clasificación del Sistema de Ciclovías.....	157
7.3.8.	Tipos de sección en la malla arterial.	157
7.3.9.	Etapas para materializar el programa.....	160
7.3.9.1.	Diagnóstico.	160
7.3.9.2.	Organización y Diseño.....	160
7.3.9.3.	Didáctica.	160
7.3.9.4.	Ejecución.	160
7.3.9.5.	Monitoreo.	160
7.3.9.6.	Evaluación.....	160
7.3.10.	Instituciones que participan.	161
7.4.	MACROPROYECTO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	161
7.4.1.	Definición y marco legal.	161
7.4.2.	Objetivos y alcance.	161
7.4.3.	Dimensionamiento y localización.	162
7.4.3.1.	Borde Occidental o Comuna 4.	164

7.4.3.2.	<i>Borde Sur o Zona de la Comuna Dos</i>	165
7.4.4.	<i>Etapas para una materialización</i>	166
7.4.4.1.	<i>Estudios técnicos para la definición del Macroproyecto</i>	166
7.4.4.2.	<i>Estudios técnicos específicos</i>	167
7.4.4.3.	<i>Ejecución</i>	167
7.4.4.4.	<i>Monitoreo y evaluación</i>	168
7.4.4.5.	<i>Instituciones que participan</i>	168
7.5.	MACROPROYECTO PLAN MAESTRO DE AGUAS PLUVIALES Y DE ACEQUIAS	169
7.5.1.	<i>Definición y marco legal</i>	169
7.5.2.	<i>Objeto y alcance general de acuerdo a enfoques estratégicos</i>	169
7.5.3.	<i>Objetivos específicos</i>	170
7.5.4.	<i>Dimensionamiento y localización</i>	170
7.5.4.1.	<i>Marco Teórico</i>	170
7.5.4.2.	<i>Antecedentes</i>	171
7.5.4.3.	<i>Localización y dimensionamiento</i>	171
7.5.4.4.	<i>Componentes del Sistema</i>	172
7.5.4.5.	<i>Etapas</i>	173
7.5.4.6.	<i>Instituciones que participan en su ejecución</i>	174