

**DOCUMENTO TECNICO SOPORTE
DEL PLAN PARCIAL “NUEVO AMANECER”
AREA VOCACIONAL LA PAZ DE DESARROLLO CONCERTADO**

PRESENTACIÓN

Luego de asumir la responsabilidad de coordinar la formulación del PLAN PARCIAL DE INCORPORACION AL PERIMETRO URBANO DEL SECTOR “NUEVO AMANECER” corresponde a la Secretaría de Planeación en nombre de la Administración municipal, presentar a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, de la Corporación de Desarrollo Ambiental “CDA”, de las comunidades y vecinos del ámbito de actuación y de la ciudadanía en general, el Documento Técnico que contiene la memoria explicativa sustento del procedimiento de aprobación y adopción del plan parcial de incorporación al perímetro urbano del sector “NUEVO AMANECER”, área localizada en el Municipio de San José del Guaviare entre los barrios El Dorado, Santander, Prados de San Sebastián y el Resguardo Indígena. El proceso de planificación se desarrolla por fases a partir de los parámetros emanados del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, (P.B.O.T), que le confirió el carácter área de expansión y de tratamiento concertado al sector adyacente al Aeropuerto “Jorge Enrique González Torres” en donde se ubica el área “NUEVO AMANECER”, para que por medio de la figura de un plan parcial, se incorpore al perímetro urbano estos terrenos, terrenos que presentan las características de integralidad de la trama urbana y la homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo y permiten aplicar una tipología de edificación propia y a su vez compatible con la existente en el sector y así se puedan construir un sin-número de viviendas que permitan mejorar las condiciones de vivienda y hábitat, para beneficio de nuestra comunidad, definiendo en forma clara y precisa los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana de conformidad con el P.B.O.T.

El plan parcial y el programa de ejecución están enmarcados dentro de los objetivos, estrategias, programas y proyectos del P.B.O.T. En esta perspectiva la intervención en *NUEVO AMANECER* se orienta a brindar igualdad de oportunidades de desarrollo social y económico a los diversos grupos humanos mediante una actuación urbana integral que apunta a solucionar la deuda social acumulada.

Es muy grato para la Administración poder dar respuesta a las expectativas comunitarias, sociales y políticas con la concreción de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo, “TRANSFORMACION CON EQUIDAD”, carta de navegación que nos conduce hacia el logro del propósito del modelo de desarrollo humano integral con el compromiso activo de todas las instancias del Estado, de la sociedad, y de cada uno de sus ciudadanos y ciudadanas.

Los contenidos del documento técnico consultan lo establecido en la ley 388 de 1997, los decretos 2181 de 2006 y 1212 de 2000 y el acuerdo 008 de 2001, reglamentario de planes parciales, ajustados a la

singularidad territorial. El documento contiene la memoria metodológica de elaboración de la propuesta y recoge los elementos contextuales y los principios señalados para todo el emprendimiento del trabajo, sobre la prevalencia de lo público. Por su enfoque integral y sistémico el plan articula tanto los elementos sectoriales a través de la proyección de las políticas ambientales, socioculturales y socioeconómicas, como los aspectos de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, con el cual enfrenta el desafío en la reducción de las desigualdades territoriales mediante el desarrollo de proyectos de vivienda tendientes a la disminución de la segregación socioespacial y de la inequidad para construir la ciudad incluyente, democrática, participativa y competitiva, para con ello mejorar la inadecuada infraestructura de vivienda que, supeditada a la gestión de recursos tanto a nivel nacional y departamental, como a la asignación de recursos propios para fortalecer la demanda existente”.

PEDRO JOSE ARENAS GARCIA

Alcalde

1. ANTECEDENTES

Con el fin de minimizar el alto déficit existente en el sector de vivienda, dado en primera instancia por familias vulnerables asentadas en el casco urbano desde hace varios años, cuando no es por la ausencia de viviendas nueva, lo es por su inadecuada infraestructura de las vivienda que habitan, y en segunda instancia por el gran índice de familias desplazadas provenientes del sector rural, familias que han tenido que abandonar sus parcelas, las cuales “construyen” sus viviendas en diferentes sectores del perímetro urbano, levantadas estas en su mayoría en materiales no aptos y de mala calidad, solucionando sus servicios con sistemas alternativos sin tratamiento alguno, la Administración Municipal en gestión oficial por parte del burgomaestre, se recurre a la ubicación de predios que permitan futuros desarrollos urbanísticos, analizando variables como, la facilidad en la adquisición, la configuración de los terrenos, localización, fácil interconexión vial y de servicios, de cero impacto negativo ambiental, concluyéndose que el área indicada para este propósito, es la localizada entre las carreras 28 y 29 entre Calles 10 y 18, entre los barrios Prados de San Sebastián, el Dorado, Santander, Remanso y el Resguardo Indígena Panuré, terrenos que actualmente están deshabitados y que pueden cumplir una función social muy importante al desarrollarse allí programas de vivienda, área que el P.B.O.T., reguló como de expansión y Desarrollo Concertado, para el desarrollo futuro de programas residenciales, comerciales de bajo impacto, centros de salud, Centros Administrativos - y que si se llegan a intervenir urbanísticamente, deben ser incorporados a su Perímetro, mediante la formulación de un Plan Parcial, teniendo presente que estos **planes parciales** como segundo momento del ejercicio de la planificación del ordenamiento territorial (siendo el primero el P.B.O.T. y el tercero, los instrumentos de gestión) son etapas de obligatorio cumplimiento, que deben ser respetados y que son los determinantes en la toma de decisiones que justifican, fortalecen y dan sentido al proceso de planificación, permitiendo por medio de las intervenciones estratégicas su incorporación al perímetro urbano y el desarrollo de áreas considerables las cuales deben ajustarse a las previsiones de crecimiento de la ciudad, con la dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

2. IDENTIFICACION DEL AREA OBJETO DEL PLAN PARCIAL

2.1. AMBITO DE APLICACIÓN

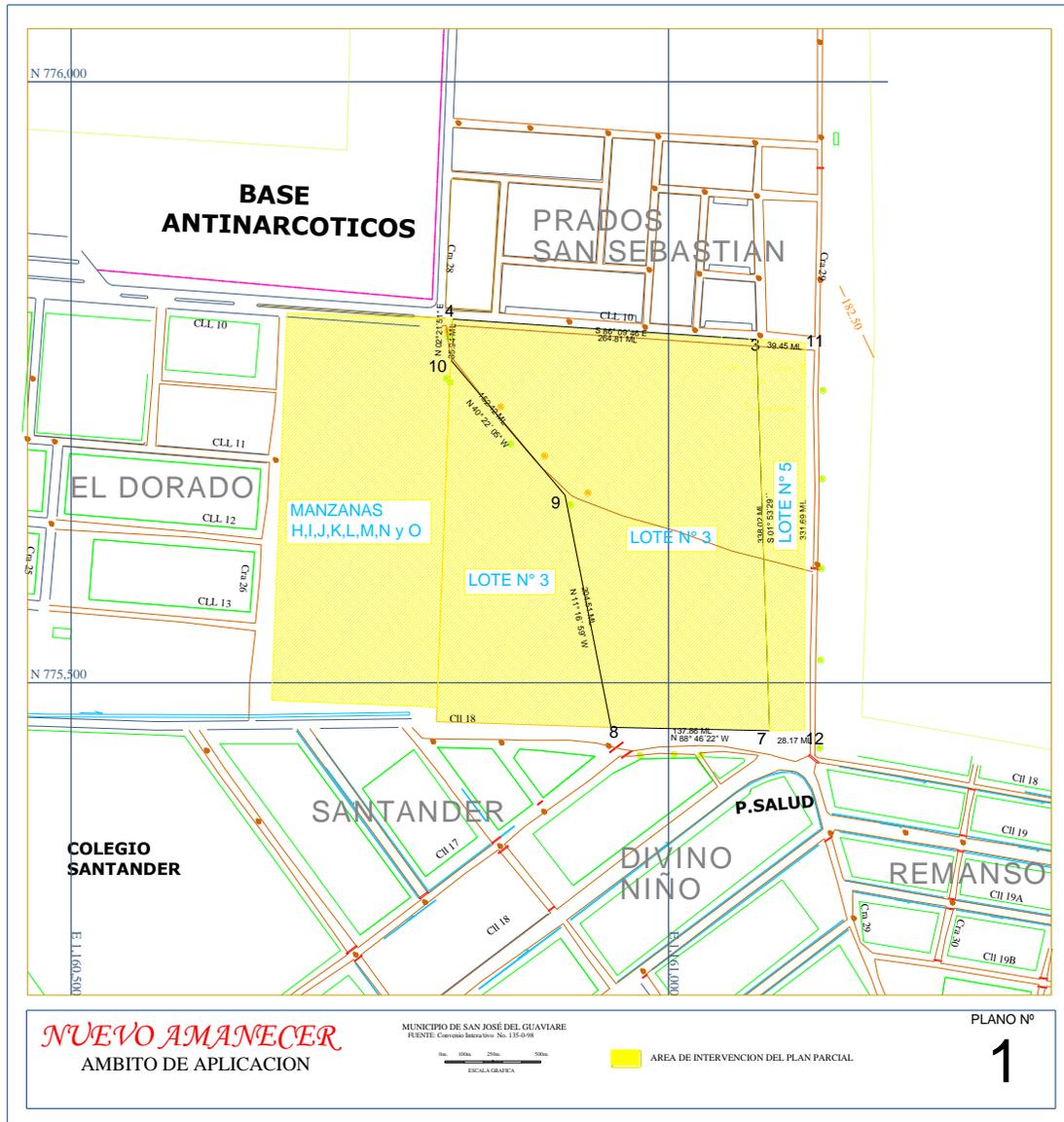
El área de actuación urbanística o sea el ámbito de aplicación, se define como aquella área a intervenir urbanísticamente la cual se identifica, clasifica y declara como de expansión urbana y de desarrollo concertado, cuyo objeto es la construcción de vivienda de interés social, la cual se ha denominado NUEVO AMANECER, delimitado según el plano soporte (Plano N° 1 Ambito de aplicación), que tiene cobertura sobre un área total de 155.631,81 metros cuadrados, siendo terrenos que no presentan vegetación alguna, ni recursos hídricos, que presentan un relieve plano, con el fin de que el Municipio de San José del Guaviare, desarrolle programas de vivienda que se ajusten a las necesidades de la gran familia Guaviareense, para que mediante las directrices urbanísticas específicas que

orientan la correspondiente intervención urbana se incorporen al perímetro urbano, terrenos que se han denominado "**NUEVO AMANECER**" que presentan las características de integralidad de la trama urbana y la homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo y permiten aplicar una tipología de edificación propia y a su vez compatible con la existente en el sector.

Esta área localizada entre las Carreras 26 y Carrera 29 y entre calles 10 y calle 18, y tiene el siguiente alinderamiento, por EL NORTE: partiendo del punto No. 1 hasta llegar al punto N° 2 en una longitud de 450,88 mts colindando con la Base Antinarcóticos de la Policía, Calle 10 de por medio; por el ORIENTE partiendo del punto No. 2 hasta llegar al punto N° 3 en una longitud de 334,51 mts colindando con la terrenos del sr Javier López, Carrera 29 de por medio; por el SUR partiendo del punto No. 3, pasando por el punto N° 4, hasta llegar al punto N° 5 en una longitud de 476,36 mts colindando con la calle 18 barrio El Remanso; por el OCCIDENTE partiendo del punto No. 5 hasta llegar al punto N° 1 punto de partida en una longitud de 335,11 mts colindando con vía pública del Barrio El Dorado y encierra.

LOTE N° 3. con un rumbo s $86^{\circ}09'46''$ E y una distancia de 264.61 ml hasta llegar al punto no. 3 colindando el lote n° 1 - conjunto Residencial Prados de San Sebastián; por el oriente: del punto anterior, es decir el no. 3 se sigue con rumbo S $01^{\circ}53'29''$ E y una distancia de 338.02 ml hasta llegar al punto no. 7 colindando con terrenos del municipio; por el sur: del punto 7 continua con rumbo N $88^{\circ}46'22''$ W una distancia de 137.86 ml hasta llegar al punto 8 colindando con el barrio Santander, calle al medio; por el occidente: del punto no. 8 se sigue con rumbo N $11^{\circ}16'59''$ W y una distancia de 204.51 ml hasta llegar al punto no.9; continua desde este punto con rumbo N $40^{\circ}22'05''$ W y una distancia de 152.42 ml hasta llegar al punto 10, sigue del punto 10 con rumbo N $02^{\circ}21'51''$ E y una distancia de 35.94 ml hasta el punto 4 de partida y encierra colindando en este tramo con predio del municipio para proyecto de vivienda de interés social.

El segundo predio, con un área total de 12.103,52 m², está alinderado así: por el norte: partiendo del punto no. 3 con un rumbo S $86^{\circ}09'46''$ E y una distancia de 41,82 ml hasta llegar al punto no. 11 colindando el lote n° 1 - Conjunto Residencial Prados de San Sebastián; por el oriente: del punto no. 11 se sigue con dirección sur y una distancia de 334,81 ml hasta llegar al punto no. 12 colindando con la carrera 29; por el sur: del punto 12 continua con rumbo N $88^{\circ}46'22''$ W y una distancia de 30,30 ml hasta llegar al punto 7 colindando con el barrio Santander, calle al medio; por el occidente: del punto no. 7 se sigue con rumbo N $11^{\circ}16'59''$ W y una distancia de 338,24 ml hasta llegar al punto 3 de partida y encierra colindando en este tramo con predio del Departamento del Guaviare.



2.2. TIPO DE SUELO DEL AMBITO DE APLICACIÓN

El suelo donde se proyecta la actuación urbanística y su área de cobertura (plano topográfico) no presenta una vegetación especial alguna, ni recursos hídricos. Esta área se localiza al interior de la unidad de paisaje conocida como **terrazza plana**, con arbustos de baja altura y pastos de altillanura. Los suelos de esta unidad se caracterizan por presentar un relieve plano a ondulado. Son en general suelos viejos, poco fértiles, no inundables. Son excelentes para obras de infraestructuras. (Ver fotografías anexas).



Vista desde la calle 10 hacia barrio el Remanso



Vista desde la Calle 10 hacia el Sur_occidente



Vista desde Carrera 29 hacia Sur_occidente



Vista desde carrera 29 con proyección calle 13



Vista desde Carrera 29 con calle 18 hacia el norte



Vista desde carrera 28 con calle 18 hacia nor-orient



Vista desde Calle 10 con carrera 20 hacia el Sur

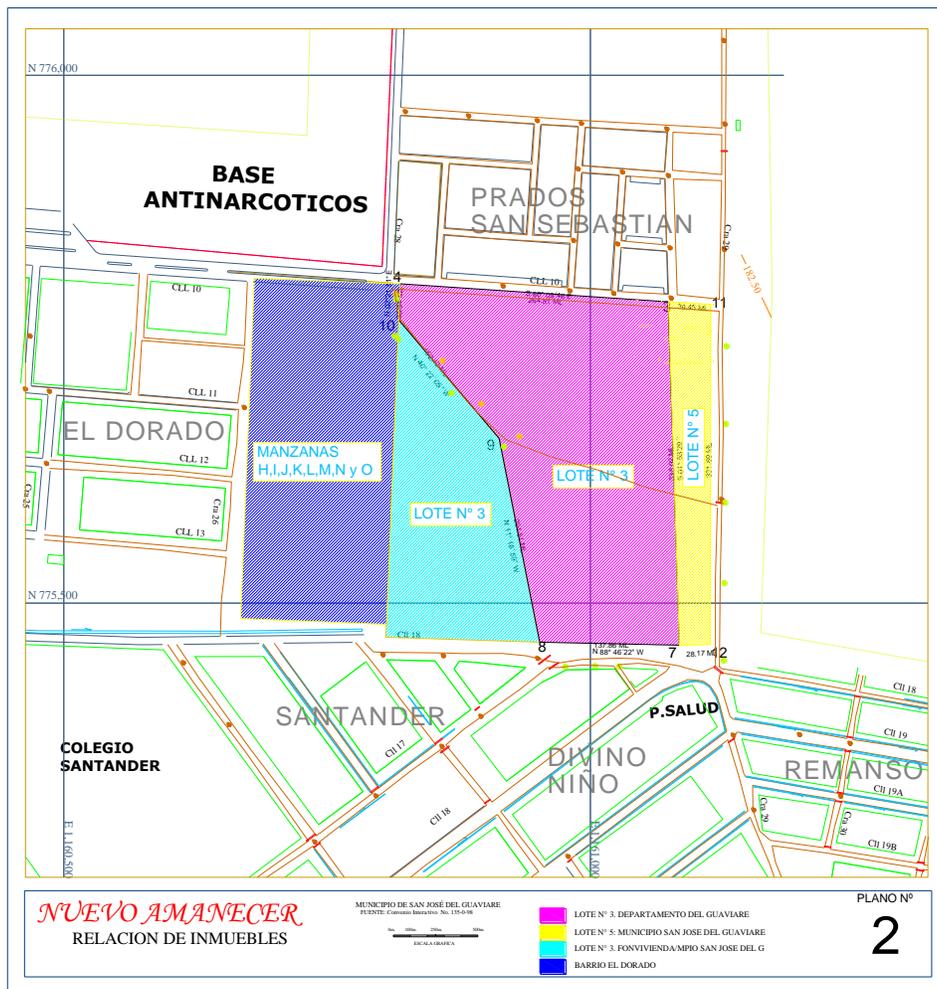
El área presenta una mínima pendiente, siendo el total del área plano, que posibilitan cualquier acción urbanística. La pendiente del terreno es óptima cumpliendo con los porcentajes mínimos para su urbanización sin ninguna restricción, no encontrándose propensa a hundimientos, lo que no implica riesgos de colapso o asentamientos superficiales del terreno, contracción o expansión de arcillas por cambios de humedad a nivel de los suelos, con riesgos asociados a inundaciones.

Además de la zona y factores antes mencionados, por elementos físicos naturales en general, el área de estudio en su zona determinada como urbanizable no presenta restricciones al respecto; la topografía favorece los perfiles y rasantes necesarios para la introducción de infraestructura de servicios. El tipo de suelo ofrece resistencia a las cargas, por lo que en la zona la cimentación a emplear debe ser la tradicional no especializada.

2.3. RELACION DE INMUEBLES Y TIPO DE INTERVENCION EN EL AREA

El área objeto de la intervención está compuesta por cuatro (4) predios, siendo estos, las manzanas H, J, K, L, M, N y O del barrio El Dorado, El lote N° 1 de Fonvivienda, cedido al

Municipio de San José del Guaviare, el lote N° 3 cedido por la Aeronáutica Civil Colombiana, al Departamento del Guaviare, quien a su vez los entrega a el Municipio de San José del Guaviare y el lote N° 5, propiedad del Municipio (Plano relación de inmuebles N° 2) localizado entre las carreras 28 y 29 y calles 10 y 18, con un área total de 166.640,63 metros cuadrados de los cuales según concertación Institucional, corresponden al Departamento del Guaviare, 63.465,32 m2, al Municipio de San José del Guaviare, sumados el lote N° 1 y el Lote N° 5, 46,638,15 m2, y al área que se afecta del Barrio El Dorado un área de 59.269,78, terrenos que en su totalidad se destinan al desarrollo de dos agrupaciones de vivienda NUEVA ESPERANZA y NUEVO AMANECER II, y a releto ya cumplido del Barrio El Dorado, terrenos destinados en su gran mayoría a la construcción de vivienda de interés social, la cual tendrá como actividades complementarias la actividad comercial de bajo impacto y la institucional, en el desarrollo de actividades educativas y/o sociales



3. JUSTIFICACION Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

El plan parcial de incorporación al perímetro urbano del área Nuevo Amanecer se ejecutará como una Actuación Urbana Integral que contribuye a la construcción colectiva del modelo de ciudad. Con el plan parcial de incorporación al perímetro urbano del área Nuevo Amanecer se avanza en la perspectiva del desarrollo integral y estratégico de la ciudad, permite articular los componentes sectoriales en función de la actuación urbana y, en ejercicio de los principios de coordinación y concurrencia, permite concretar las competencias atribuidas a los distintos niveles de gobierno. Con el plan se cuenta con un marco de referencia para promover, gestionar y coordinar las iniciativas y recursos de inversión pública, privada y comunitaria en forma complementaria en fortalecimiento de los mecanismos de cooperación y solidaridad en los procesos de desarrollo local. El plan parcial de incorporación al perímetro urbano del área Nuevo Amanecer contribuye a concretar el derecho a vivienda digna como inherente al derecho a gozar de los beneficios que ofrece la ciudad. La actuación urbana integral tiene gran potencial en la generación de impactos positivos, en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del ámbito de intervención y del área de influencia, tanto por su magnitud como por las características cualitativas de las intervenciones intersectoriales que incluyen operaciones urbanísticas estructurantes en torno a los sistemas de espacio público.

El plan parcial NUEVO AMANECER, contribuye al logro de la aplicación de políticas integradas y eficaces de desarrollo urbano y vivienda, que conduzcan entre otras cosas al manejo adecuado del territorio y se vinculen a las políticas de desarrollo económico y social en un marco institucional y jurídico que permita la coordinación entre los diversos niveles gubernamentales y administrativos involucrados, y contribuya a la movilización de recursos del sector privado y la participación de la población en la toma de decisiones relacionadas con su vivienda, en el logro de un mejoramiento en la calidad de vida y el mejoramiento del medio ambiente, perfeccionando los caminos para que la población que carece de vivienda o habita de manera precaria pueda acceder a alojamientos que satisfagan las exigencias básicas de confort, seguridad y salubridad y contribuyendo, a través de la dotación y habilitación de espacios públicos a escala vecinal, local y de ciudad.

La Ley 388 de 1997 modificatoria de las Leyes 9ª de 1989 y 3ª de 1991, que se centra en el ordenamiento territorial, en su Artículo 19, contempla la necesidad de los planes parciales y los define como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante

unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, reglamentados estos planes parciales por el DECRETO 1507 DE Agosto 4 de 1998, condicionalidad bajo la cual se enmarca el presente proyecto denominado Urbanización NUEVO AMANECER, visto a su vez como un instrumento de concertación tal como se contempla en el PBOT, que permite la planificación y el consenso, estableciendo una serie de acuerdos sobre el uso y manejo adecuados de los recursos territoriales, delimitando las fronteras entre el ámbito de lo público y de lo privado contribuyendo a alcanzar un desarrollo territorial cada día mejor, más eficiente y equitativo.

Adicionalmente el Gobierno Nacional promulgó la **LEY 708 de 2001**, “Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones”, en donde determinó que las entidades públicas del orden nacional, de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, deberán transferir a título gratuito al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, -o al ente que este determine - en el término y con la progresividad que establezca el Gobierno Nacional los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos con vocación para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional, y sin perjuicio de lo establecido en los planes de ordenamiento territorial, situación que cubija los terrenos objeto de la presente actuación urbanística.

En lo relacionado con el marco metodológico, la incorporación como áreas de expansión al suelo urbano o las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística debe responder al mismo tratamiento aplicado en el PBOT, es decir seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: una etapa preliminar, una de diagnóstico, de formulación, para posteriormente implementarla y gestionarla, buscando con ello la integralidad de los procesos, para lo cual se procede a su abordaje, con esta misma secuencia.

El modelo de desarrollo humano integral y de ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes y del sistema de centralidades, filosofía de los asentamientos humanos, constituyen el principal referente político y normativo en la elaboración y gestión del plan parcial Nuevo Amanecer, orientados a elevar la habitabilidad urbana y al mejoramiento de la calidad de vida. El Plan de Vivienda es un instrumento para el mejoramiento integral en Nuevo Amanecer, la vivienda social

como campo estratégico de las política territorial, está orientada al logro de la equidad y cohesión social, en este sentido, el plan parcial contiene el perfil del proyecto de construcción y adquisición de vivienda nueva para concretar el derecho a una vivienda digna y de protección a los moradores. Así, el plan atiende las orientaciones políticas para lograr el objetivo estratégico que se propone en el PBOT. Con el desarrollo del proyecto se revitalizará como barrio, ámbito permeable y dotado de una variada oferta de actividades complementarias a la residencia, se integrará social y espacialmente a la ciudad

El PBOT ubica al sector Nuevo Amanecer dentro de las centralidades del sistema urbano En esta perspectiva el Proyecto Urbano que orientará las actuaciones urbanas en Nuevo Amanecer, atiende los parámetros de desarrollo y *dotación del entorno: espacio público, vías vehiculares para el transporte público, equipamiento social y productivo, en coherencia con las densidades proyectadas, además de la legalización de predios, edificaciones, construcción y mejoramiento de vivienda*.. El Proyecto reconoce la construcción social del barrio y orienta el mejoramiento de las condiciones de vivienda, dando respuestas a la problemática de habitabilidad con la configuración de los sistemas estructurantes del espacio público que consultan, los objetivos estratégicos y políticas de ordenamiento territorial en el contexto urbano. El plan define los objetivos del desarrollo alrededor de los componentes urbanísticos ambientales, socioculturales y socioeconómicos. El modelo de ocupación del área de planificación Nuevo Amanecer contribuye a la consolidación de la ciudad.

En este sentido el P.B.O.T, con su posterior incorporación al perímetro urbano de la ciudad mediante decreto del despacho del Alcalde, atendiendo lo expresado en el P.B.O.T el cual trata específicamente sobre ellos en sus artículos 17 y 33, así como desde el N° 100 al 105, y que determina a su vez que estos planes puedan ser elaborados por las autoridades municipales, las comunidades o particulares interesados, situación que en el caso de la urbanización NUEVO AMANECER se hace por intermedio del Municipio de San José del Guaviare.

3.1. OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal está enmarcado dentro del concepto de Plan parcial de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano y Plan parcial para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en el área de intervención, planes que definen las intervenciones que permitan ofrecer mejores condiciones de calidad de vida de la población marginal de la ciudad, facilitando su acceso a una vivienda digna, generando nuevos

asentamientos legalmente establecidos e integrándolos a la estructura intraurbana propuesta en el modelo del P.B.O.T.

Siguiendo el marco conceptual y legal y sus lineamientos estipulados en lo referente a los Planes Parciales, tanto en el P.B.O.T como el decreto 2051 de 2006, tenemos para el siguiente documento:

1. Identificación del área objeto del Plan Parcial con la siguiente información: Tipo de suelo donde se proyecta, el área expresada en metros cuadrados donde se proyecta la actuación urbanística, la relación de los inmuebles que integran el área estableciendo el área, el nombre de los propietarios y el tipo de actuación urbanística. Los planos de levantamiento del terreno a escala 1: 500, georreferenciados al sistema de coordenadas del IGAC.
2. Justificación y objetivos del plan parcial
3. Orientaciones urbanísticas sobre el aprovechamiento de los inmuebles del área del plan parcial, el suministro ampliación y mejoramiento del espacio público.
4. Programas y proyectos urbanísticos que caracterizan el propósito del Plan Parcial.
5. Normas urbanísticas específicas del plan
6. Estímulo a los propietarios e inversionistas
7. El Diseño urbanístico al nivel de anteproyecto
8. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios
9. El proyecto del plan parcial
10. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios
11. Los procedimientos y la gestión previstos para la ejecución del Plan Parcial
12. Programa de ejecución de obras de urbanismo.
13. Proyección financiera.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar, determinar, definir y delimitar las actuaciones urbanísticas, que orientarán la correspondiente operación urbana, en aspectos tales como el suministro, ampliación y mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno y su mejoramiento integral, los estímulos a los propietarios para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento del terreno; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo,

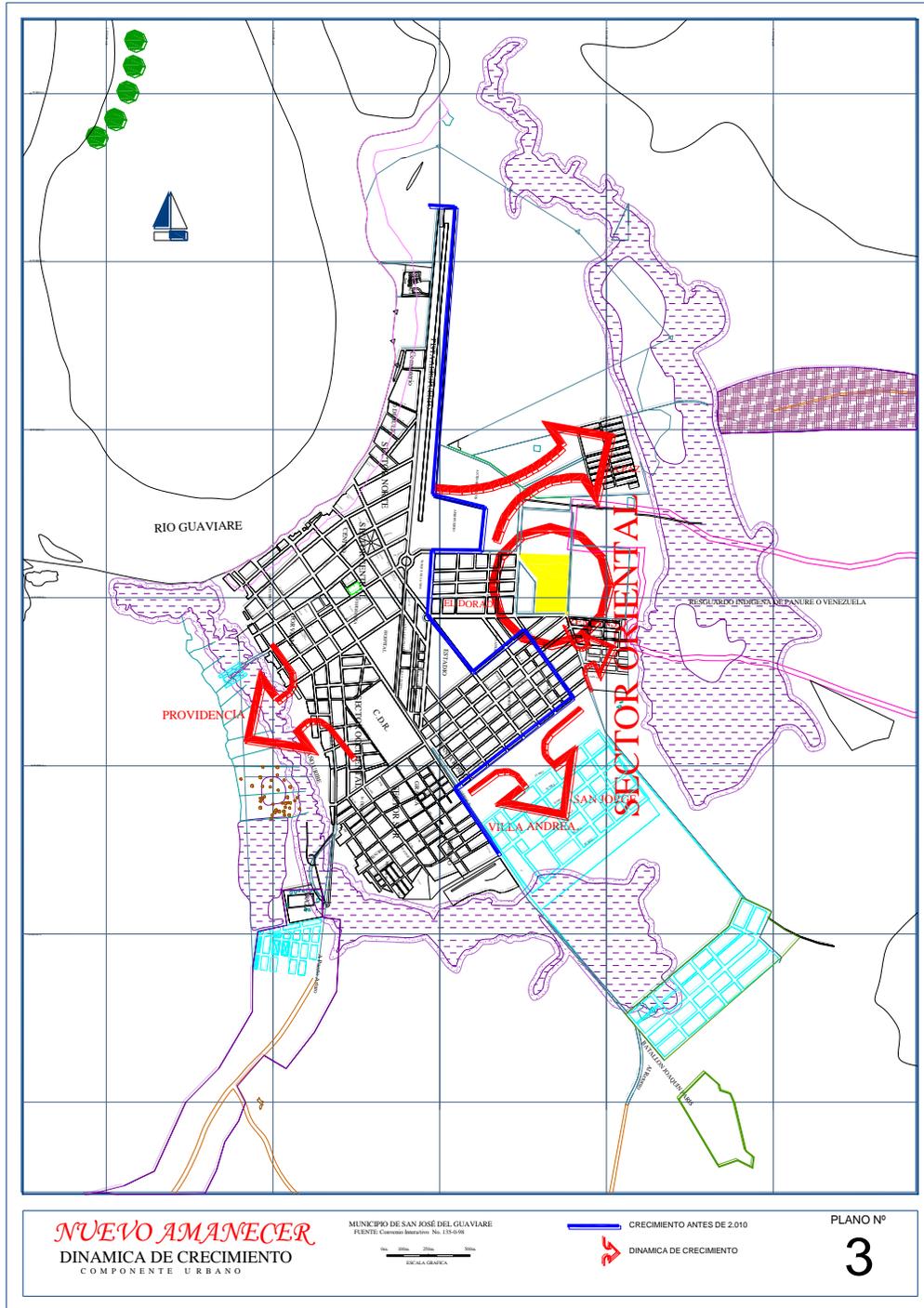
todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la operación urbana contemplada para el presente.

- Determinar, definir y delimitar la política de ocupación urbana, mediante normas urbanísticas específicas para la presente unidad de actuación con la definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
- Participar en la solución del déficit del espacio público efectivo existente en el contexto urbano, comunal y local, definiendo el trazado y características de este y de las vías y, especialmente en el caso de la presente unidad de actuación el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público y social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento, así como la adopción de los instrumentos de manejo del suelo, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
- Generar empleo transitorio a partir de las actuaciones urbanísticas a realizarse en el proceso de ejecución del plan parcial.

4. ORIENTACIONES URBANISTICAS Y APROVECHAMIENTO DEL USOS DEL SUELO

El referente histórico sobre las tendencias de crecimiento en el Municipio de San José del Guaviare, han sido muy manifiestas, determinadas estas, casi única y especialmente hacia el sector Oriental (con excepción de la invasión Providencia), representadas en los últimos años en las urbanizaciones, Conjunto Residencial Prados de San Sebastián, La Paz, San Jorge 1ª Etapa y Villa Andrea y anteriormente por los Barrios Bello Horizonte, Popular, Divino Niño, Remanso, entre otros, (Plano N° 3. Dinámica de Crecimiento), debido especialmente a que son terrenos que facilitan los procesos de urbanización, bien por sus características topográficas, bien por su facilidad de integración a la malla urbana, su homogeneidad y tal vez el mas importante por cuanto es el único sector que presenta áreas libres. Estas, entre otras características, permiten que terrenos que se ubiquen en este sector Oriental, con similares condiciones puedan tener la opción de ser recuperados, permitiendo que nuestra ciudad tenga un crecimiento ordenado y organizado, atendiendo esta misma dinámica urbanística. Tal el caso de los terrenos a intervenir, los cuales se localizan según el P.B.O.T. en zona de expansión y desarrollo concertado, que realizadas las intervenciones y actuaciones urbanísticas, se deben incorporar al perímetro urbano teniendo a su

vez una respuesta paralela y obligatoria de parte de la Alcaldía de San José del Guaviare, en calidad de urbanizador, de proveer los servicios de acueducto, alcantarillado y energía



La Ley determina que para esta incorporación es obligatorio como bien se ha dicho de la realización del Plan parcial y teniendo presente que la clasificación de estos suelos dada por el P.B.O.T. es de doble característica, -expansión y desarrollo concertado -, teniendo este último unas connotaciones importantes y de obligatorio cumplimiento por tratarse de terrenos dados como parte del Subsidio Nacional para vivienda, que hace que en este predio de acuerdo a la Ley, se desarrolle única y específicamente un programa de vivienda de interés social, condicionado este a que si no se llegare a ejecutar se revertirán nuevamente a la Aerocivil, aspecto que desde ningún punto de vista puede llegar a suceder, por cuanto es una muy buena oportunidad para que las gentes del Guaviare tengan una vivienda digna. En este orden de ideas y con el fin de beneficiar a un buen número de familias vulnerables estos terrenos y mediante acción concertada tanto por el Departamento del Guaviare como por el Municipio de San José del Guaviare, se elevó ante la Aerocivil, la solicitud de transferencia de dominio de terrenos a favor de los entes territoriales, en donde a su vez se plasman los criterios a tener presente, concertación de entes territoriales que permiten garantizar un desarrollo urbanístico que reconfigura el contexto existente, y que recualifica a su vez estos terrenos aislados de la estructura urbana para conformar nuevas piezas urbanas que fortalezcan las funciones del sector, y permitiendo a su vez que familias necesitadas deseen mejorar socialmente sus niveles de vida, construyendo un hábitat que les permita dar bienestar a los suyos, para que en un trabajo mancomunado (urbanizadores y propietarios) se logre condiciones de sostenibilidad apropiadas y su consolidación total, dentro de su ámbito de aplicación

La conformación de esta nueva pieza urbana permite realizar actuaciones urbanísticas que se desarrollen y se ajusten a las previsiones del P.B.O.T, por cuanto permiten ser habilitadas para el uso urbano, teniendo presente que esta incorporación se ajustará a las previsiones de crecimiento de la capital municipal y a la dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

4.1. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

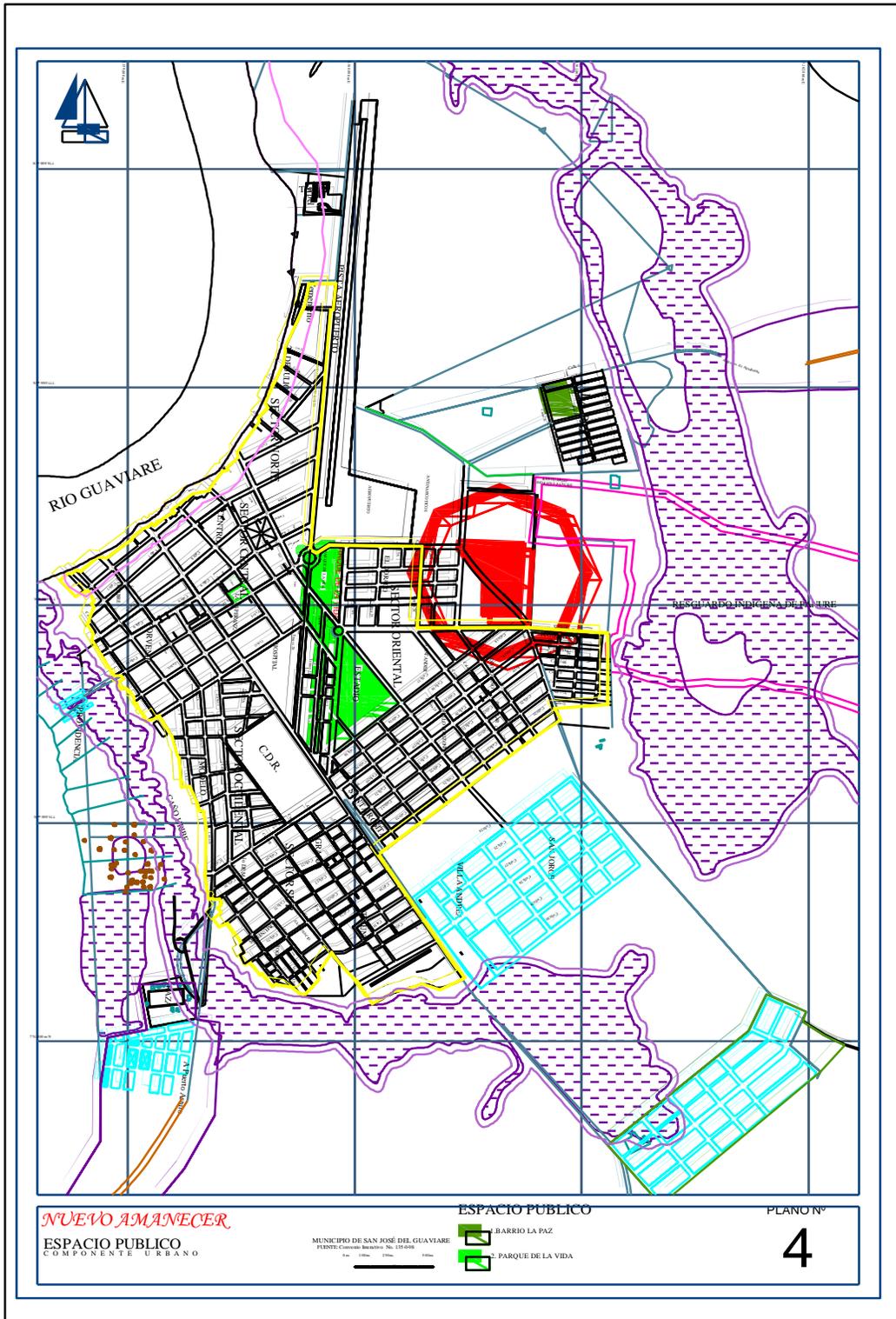
El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los planes de ordenamiento territorial.

Atendiendo lo descrito en el DECRETO 1504 DE 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes, que comprende, entre otros, los bienes de uso público, los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público y las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público .

Un análisis local de oferta y demanda en la unidad de planeamiento donde se desarrollará el proyecto, nos permite diagnosticar la existencia de áreas en el Conjunto Residencial Prados de San Sebastián, en proceso de formación ya que esta urbanización se está construyendo actualmente; en el Barrio La Paz, de aproximadamente 18.000 M2, la que dispone solamente de un polideportivo múltiple, y en el sector del barrio Divino Niño, áreas cuyo estado y funcionamiento no esta acorde con las necesidades de la comunidad, por cuanto en lo cualitativo definido por las condiciones adecuadas para su uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público, no satisfacen las necesidades colectivas a los residentes y visitantes, y en lo cuantitativo, tomado como la carencia o insuficiente disponibilidad de áreas y elementos de espacio público, con relación al número de habitantes permanentes del sector es ínfimo y hay ausencia de nuevas áreas a escala zonal y detallada, producto lo primero de la ausencia de recursos y lo segundo a la no aplicación de los índices para la recreación activa y pasiva, por cuanto esta proporción de elementos constitutivos del espacio público naturales y construidos existentes en la zona es muy baja con respecto a la población, máxime si se considera que para un desarrollo integral del ser humano se requiere como índice mínimo de espacio público efectivo, un mínimo de quince (15 m2) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del plan respectivo.

Con el fin de complementar sus actividades deportivas, la comunidad y así mismo el resto de los habitantes del Municipio recurren al Parque de la vida, - Unidad de Planeamiento Estadio-Santander- área de desarrollo de actividades deportivas múltiples (Cancha de fútbol, de tenis, de básquetbol, pista de atletismo, de juegos infantiles y de recreación pasiva) en donde confluyen gentes de todas las edades y que tiene un área total aproximada de 55.000 metros cuadrados.

(Plano N° 4)



4.2. OTROS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Sistemas Estructurantes definidos estos por el PBOT, con el fin de conocer sus implicaciones dentro del ámbito espacial del Plan Parcial para evaluar sus limitantes y potencialidades que incidirán dentro de las propuestas del Plan Parcial, siendo ellos:

- Medio Ambiente y/o Recursos Naturales
- Plan vial zonal o local.
- Sistema de espacios públicos locales tanto en sus elementos constitutivos naturales, como en los artificiales o contruidos.
- Principales equipamientos urbanos y sus posibles sistemas o subsistemas.
- La situación en materia de cada una de las redes secundarias de los servicios públicos, coberturas, calidad del servicio, deficiencias y dificultades técnicas para superarlas.

4.2.1. Sistema plan vial local.

Sistema vial y de transporte que opera en la zona, que obedece a los niveles de prevalencia preestablecidos por el PBOT, el cual resuelve y planifica fundamentalmente las vías principales siendo la Calle 10 (construida hasta la carrera 29, frente al Batallón Antinarcóticos), el eje de interconexión con el centro de la ciudad y con los sistemas regionales, definidos como de conexión aérea por medio del aeropuerto y de este por la Transversal 20C al Municipio del Retorno y de comunicación con el eje vial a Villavicencio, por la Carrera 28 a encontrar la Carrera 20, al Barrio La Paz, Barrancón y zonas aledañas, que a nivel macro inciden directamente en el área de intervención, la cual se encuentra pavimentada en su totalidad en pavimento flexible. Su estado es bueno, con contados sectores que empiezan a mostrar algún deterioro y que a nivel local la comunican con importantes puntos de la ciudad como el Hospital, la C.D.R y los barrios orientales. Es una vía muy transitada. Aunque su perfil prevé amplios andenes, hace falta definir su construcción en gran parte del recorrido, para que integrados a la vía cumplan su propósito de proteger al ciudadano, quien en su trayecto a pie, se ve obligado a transitar al lado de los carros.

Como vías secundarias y a nivel local, ya fortalecida se encuentra la carrera 28, que a su vez es delimitante del nuevo perímetro urbano de la ciudad, que la comunica con el Barrio La Paz y con los Barrios del sector Oriental y en proceso de formación la carrera 29, la calle 12, la Calle 12 y la calle 13, las cuales también permiten una comunicación con el centro y con el Barrio El Dorado, vías vehiculares en muy mal estado, ya que su conformación física es muy precaria, sin sardineles

ni andenes, que en este momento permiten establecer medianamente relaciones funcionales y de integración con el tejido urbano conexo. (Plano N° 5. Plan vial).



Calle 10 hacia carrera 29



Calle 10 hacia carrera 28



Calle 13 hacia carrera 28



Carrera 28 desde calle 18





Carrera 29 hacia Barrio La Paz



Calle 11 desde carrera 27



Calle 11 desde carrera 27



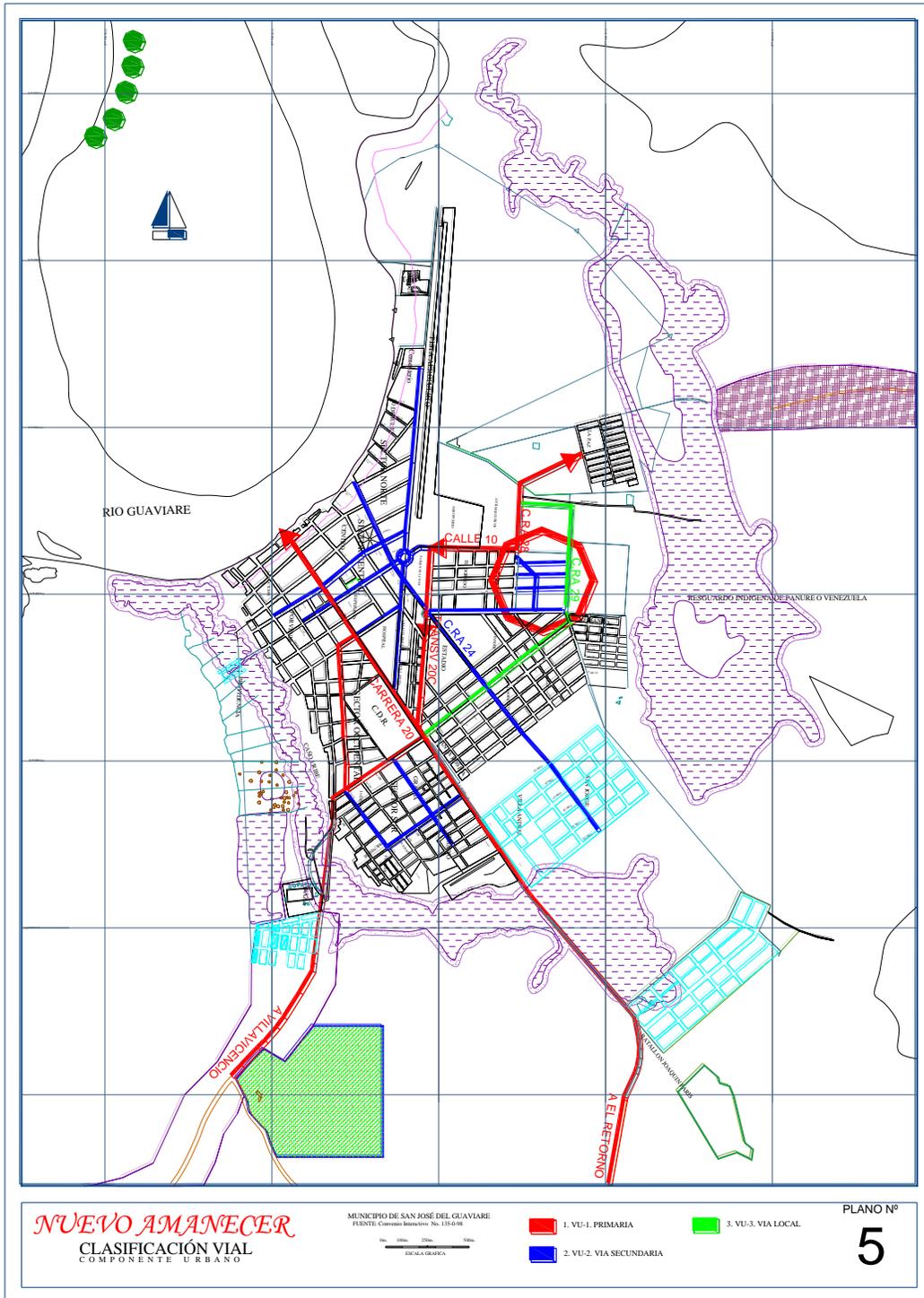
Calle 18 hacia carrera 28



Carrera 29 hacia el remanso

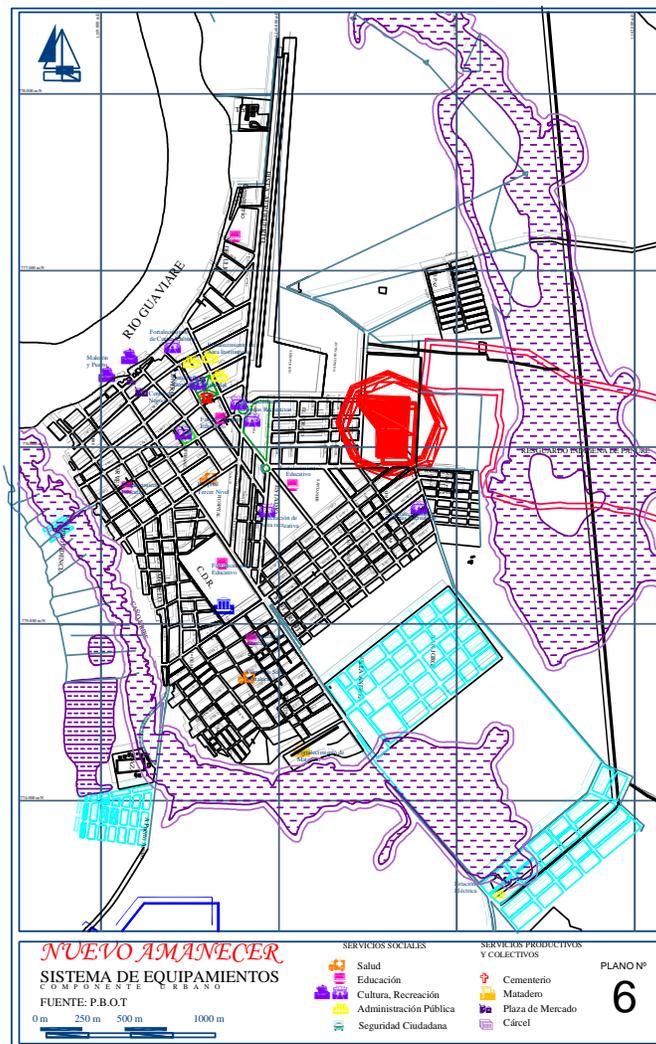


Carrera 29 desde calle 18



4.2.2. Sistema de equipamientos

La proporción de equipamientos tanto productivos como de cobertura de los servicios de salud, educación, protección social, cultura entre otras, muestran carencia absoluta en el área de la Unidad de Planeamiento a intervenir y ello es debido a que está en proceso de consolidación, partiendo del hecho que solamente existe el Barrio La Paz.



Es importante priorizar la necesidad de la comunidad con este equipamiento para que en lo posible, el presente desarrollo permita disminuir las deficiencias en este aspecto, con la construcción de una o varias de las unidades requeridas.

En sectores aledaños, especialmente en el centro de la ciudad, - distante a un kilómetro aproximadamente - se tiene todo un sistema de cobertura en los equipamientos, que atiende la totalidad de la comunidad de la ciudad. (Plano N° 6, Sistema de Equipamientos), como es el caso de salud, que se dispone del Hospital y del Centro de la Cruz Roja entre otros, en educación de diferentes entes públicos y privados, en protección social el bienestar y otras entidades, y así mismo con los restantes equipamientos.

4.2.3. Sistema de servicios públicos

El sistema de servicios especialmente de acueducto y alcantarillado es el que orienta la clasificación del suelo. A él está sometido el crecimiento del territorio y por tanto su consolidación es de primordial prioridad¹, por lo que en el Plan Parcial que se presenta su tratamiento no es ajeno a esta premisa.

Teniendo en cuenta que el sistema estructurante resuelve y planifica fundamentalmente las principales redes maestras, conducciones principales y sus coberturas a nivel general de la ciudad y de cada una de las áreas vocacionales tratadas en el PBOT, el análisis local nos permite diagnosticar el actual estado y funcionamiento de los servicios así como identificar las principales problemáticas al respecto y hacer propuestas preliminares para la formulación.

En este sentido se visualiza que esta administración ha construido las redes tanto de acueducto como de alcantarillado, teniendo presente que estas redes obedecen a planes maestros implementados por EMPOAGUAS, empresa municipal que sule estos servicios y es así que la red de alcantarillado cuenta con su colector principal sobre la carrera 29, el cual recoge las aguas residuales de toda el área para desembocar aguas abajo del Río Guaviare. En lo que hace al acueducto, se encuentra en similar condición, es decir en la prestación de un servicio óptimo que actualmente alimenta a todas las viviendas construidas sobre las vías que circundan estas futuras urbanizaciones, lo que permite su conexión en forma cercana e inmediata, servicios que permiten incorporar esta área vocacional al sistema general.

¹ Documento Resumen PBOT SJG3

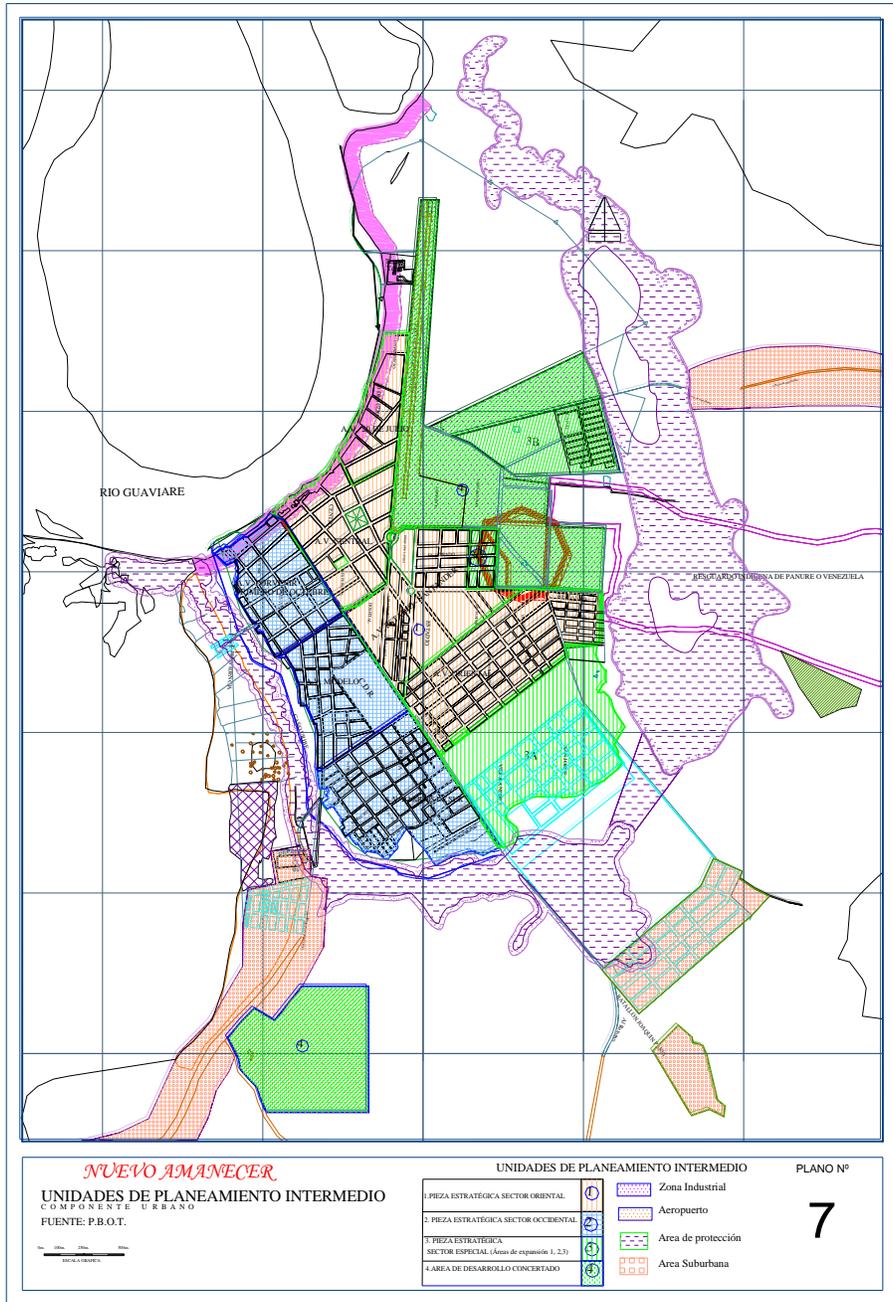
En cuanto a la energía, la empresa ha estado ampliando sus redes, máxime si se tiene en cuenta que existe la interconexión con el centro del país, lo que obliga a buscar nuevos beneficiarios del servicio, para que este sea rentable en términos sociales. Actualmente se realizan ampliaciones de redes en varios puntos de la ciudad y este sector no es ajeno a ello.

4.4. ESTRUCTURA DIMENSIONAL

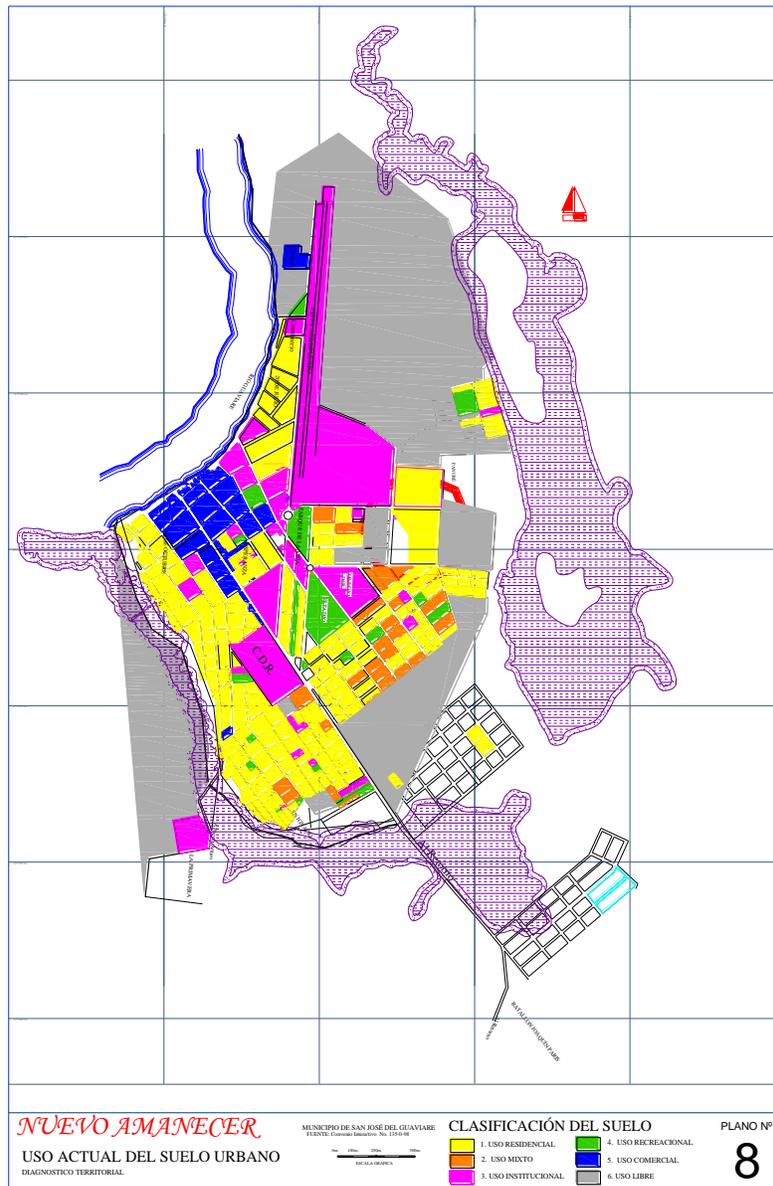
Dentro de las políticas y estrategias territoriales, el P.B.O.T. complementa claramente la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizando las intervenciones realizadas en el territorio y orientando su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante la definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales, adoptando los instrumentos y procedimientos de gestión que han permitido ejecutar acciones urbanas integrales, definiendo para ello los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

Dentro de esta dinámica determina claramente sus sistemas estructurantes definidos estos como la correlación de sistemas viales su clasificación y usos del suelo, de servicios públicos, así como sus tratamientos urbanísticos los cuales responden a la normatividad expresada en el PBOT., y su pertinencia con los sistemas secundarios y locales en cada una de las unidades de planeamiento en que esta clasificada la ciudad, (**plano N° 7. Unidades de planeamiento**) buscando la correlación existente entre ellos, por lo que se hace necesario en este diagnóstico abordar las dimensiones del desarrollo urbano y el sistema de espacio privado, condiciones ambientales, de infraestructura y forma de ocupación, tenencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que la comprenderán es decir el análisis de las variables físicas – morfología – y no físicas – Dimensional – para con ello sintetizar este diagnóstico.

Enmarcados en este propósito y en razón a que se determina el área a intervenir ya descrita en el “ámbito de aplicación”, que incorpora además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el P.B.O.T., las cuales serán cedidas mediante escritura pública por parte de la Gobernación del Guaviare a el municipio de San José del Guaviare.



En la evaluación de las variables no físicas, que inciden dentro del territorio, tenemos que en cuanto a las actividades económicas y usos del suelo de este sector objeto del Plan, se presentan actividades institucionales de suma importancia cual son el Aeropuerto Jorge Enrique González Torres y el Comando de Policía Antinarcóticos y a corta distancia el sector residencial, - Barrio La Paz y Barrio El Dorado -. (Plano N° 8. Uso actual del suelo).



En lo que hace al primero – aeropuerto – de acuerdo a la normatividad del P.B.O.T. esta actividad debe ser reubicada “ Otra área de esta misma clasificación es la del aeropuerto actual, el cual se reubicará en un plazo mayor al del PBOT, lo cual permitirá la consolidación de un área de Actividad múltiple cuyo uso principal corresponda al residencial.”

En lo Cultural la población tiene el conocimiento de la forma y uso del espacio urbano, - Barrio La Paz - y sus interrelaciones humanas son arraigadas, tienen pertenencia y cuidan lo suyo.

En lo Político es necesario interrelacionar las actitudes, los procedimientos y buscar motivaciones de los posibles actores que intervendrán activamente en la realización del presente Plan Parcial.

5. NORMAS URBANISTICAS

- Esta evaluación de la forma urbana (análisis de morfologías y tipologías arquitectónicas y urbanísticas) y de los elementos naturales del territorio (topografía, paisaje, hidrografía, etc.), fueron definidas en el PBOT en lo relacionado con el Área Vocacional La Paz, cuyo uso principal es residencial y su vocación, construcción de vivienda de interés social, en donde se expresan sus tratamientos, usos, factores de edificabilidad, cesiones, índices de construcción y ocupación, etc, por lo que las propuestas de intervención se ajustan a estos patrones de diseño urbano propios del desarrollo urbanístico del sector, siendo estas:

Tratamientos

Consolidación de su vocación residencial con énfasis en vivienda de interés social, mediante la construcción prioritaria de la red de acueducto y alcantarillado, a partir de lo cual podrá ser incorporada al perímetro urbano de San José del Guaviare. Mejoramiento de la estructura educativa a través de la ampliación de la planta física y de docentes.

Conservación de la franja de 30 metros aledaña al sistema del humedal, evitando al máximo cualquier tipo de intervención antrópica.

Conservación del área prevista inicialmente como área de recreación, mediante la dotación de infraestructura que consolide su servicio en el sector. La calle aledaña al parque definida como V2, se desarrollará como área de actividad múltiple compatible con vivienda.

Aprovechamiento del uso del suelo. Las consideraciones para tener en cuenta en La Paz. para el aprovechamiento del uso del suelo, serán la determinación de alturas y los rangos de densidades netas poblacionales.

Alturas.. Se determinan como altura máxima, tres pisos, las alturas serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y el señalamiento de eje ordenador.

Factores de edificabilidad:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
Av La Paz	Consolidación	DENSIDAD VIV/HA	50	50	50	50
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	120	120	120	120
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	8	8	8	8
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	3	3	3
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50
		ACCESO VEHICULAR				
		AISLAMIENTO LATERAL				
	Conservación estricta	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		CONDICIONANTE	Articulada al sistema espacial de interés público			
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía			
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%			
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.			
		PARQUEOS VISITANTES	1/VIV.			
		PARQUEOS COMERCIO	1/20 M2			
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6
		RETROCESO ANTERIOR	3	3	3	3
		PORCENTAJE PARA VIS	100	100	100	100
		RETROCESO POSTERIOR	4.5	4.5	4.5	4.5
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	1 Mt3 / 10 mts área / construida			

6. PROGRAMAS Y PROYECTO QUE CARACTERIZAN EL PROPOSITO DEL PLAN

La Actuación Urbana en NUEVO AMANECER se fundamenta en el modelo de Estado social de derecho, en coherencia, se orienta por los principios de respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad, justicia social, participación democrática, distribución equitativa de las

cargas y los beneficios, función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general, función pública del urbanismo, coordinación, concurrencia, complementariedad y continuidad, en armonía con los principios de la planificación del desarrollo, plasmados en las leyes 152 de 1994 y 388 de 1997 y, en el P.B.O.T , basados en los siguientes lineamientos:

Estructurar desde lo público. Es el principio que da forma concreta al bien común y a sostener una tendencia con primacía del mejoramiento de las condiciones de vida con el ejercicio sostenido de la función pública del urbanismo en un barrio de futura construcción, donde lo público sea el principio ordenador de la configuración de este ámbito territorial.

En la medida en que se de prevalencia a la dimensión de lo público se está dando sustento a la vida colectiva, a la preponderancia del bien común y la comunicación, por encima de las apropiaciones privadas y de usufructo para pocos habitantes o para grupos específicos en el espacio y la vida de NUEVO AMANECER. En este sentido la prevalencia del interés general por encima del interés particular se enmarca en este mismo principio de lo público en sentido amplio, no solo como espacialidad sino también como ámbito y dimensión. Es de vital importancia entender que la prelación de lo público debe garantizar los elementos de la convivencia colectiva, el disfrute abierto y claro del espacio, el circular y estar, el respeto de las condiciones de permanencia, tranquilidad ciudadana y de calidad del ambiente.

Bajo este principio y como síntesis y resultado del diagnóstico el cual nos permitió espacializar la información, que a su vez nos determinó una síntesis de potencialidades y restricciones del sector, que como conclusión prioritaria obliga a que esta área (cedida por la Aerocivil) tenga la obligatoriedad de ser destinada a la construcción de viviendas de interés social, sumado al alto déficit en este sector, y que permite según el P.B.O.T. – dadas sus características – la incorporación al perímetro urbano y la consolidación de este sector en área cuyo uso principal sea el residencial, premisa básica del presente Plan Parcial, es necesario plantear una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura de este plan, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo, con el fin que los futuros beneficiarios puedan contar con una excelente dotación de infraestructura en lo correspondiente al sistema vial y de transporte, de servicios públicos domiciliarios, de áreas libres y parques y de equipamiento colectivo de interés público y social, en un ambiente sano y acogedor, que permita la integración familiar individual y colectiva de sus moradores, y que se convierten en los programas y proyectos que caracterizan el propósito del presente plan parcial.

Por ello en la búsqueda de este logro y dando respuesta a lo exigido en los planes parciales en sus procesos, se deben tener presente los siguientes objetivos que son el complemento de la formulación y desarrollo de lo propuesta:

- Vincular en un sentido integral al barrio NUEVO AMANECER a la vida de la ciudad, reconocer las dinámicas de construcción sociocultural e histórica y las formas de vida, constituirlo como uno de sus componentes básicos para la comunidad del barrio y sus sectores y que se convierta en proyección comunal y zonal.

- Reconocer la territorialidad de NUEVO AMANECER como centralidad popular que incorpora una red de sobrevivencia vital en la ciudad, con un fuerte sentido de pertenencia y arraigo al territorio, una alta valoración de su localización en la periferia del centro tradicional y un sistema de relaciones territoriales en la ciudad.

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población Guaviareense que se encuentra en condiciones diferenciales de extrema pobreza, vulnerabilidad social, informalidad, riesgos físico ambientales, precarias formas de habitabilidad y de configuración de la espacialidad pública, tenencia insegura del suelo y debilitamiento de la cultura democrática.

- Gestionar y operar el proyecto urbano que recoge y sintetiza las estrategias territoriales de la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo que en su función social y ecológica es instrumento para la habitabilidad y sostenibilidad de los asentamientos humanos para afianzar la gobernabilidad y el bienestar general.

- Potencializar el soporte institucional como instancia de articulación y coordinación con capacidad para promover, gestionar, concertar y aprovechar las oportunidades encaminado a lograr los objetivos dentro de los plazos previstos, incluyendo la participación de los diferentes actores e integrando la multiplicidad de recursos e inversiones requeridas dentro de un marco de desempeño basado en la eficiencia y eficacia social y territorial.

- Elevar las condiciones de habitabilidad para contribuir en la disminución de la segregación socioespacial en la ciudad y a la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales, por medio de la construcción sistémica del espacio público como ordenador y articulador de la estructura urbana.

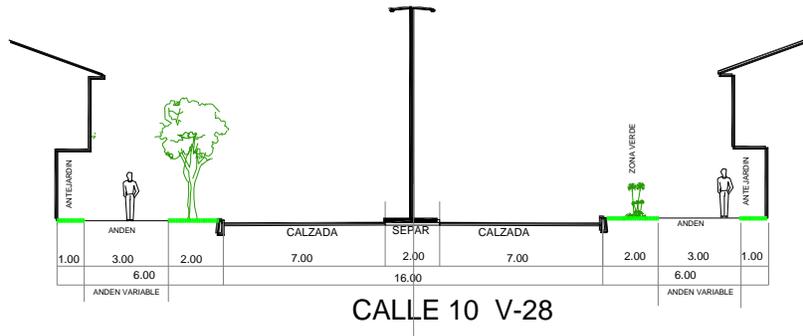
Modelo de ocupación territorial proyecto urbano. El modelo de ocupación del área de planificación se orienta a contribuir con la consolidación de la ciudad. El Proyecto Urbano es el dispositivo integral para intervenir el territorio potenciando las cualidades encontradas, proponiendo una imagen posible y factible, condensada en los principios de prevalencia de lo público, protección a los moradores, con base en la necesidad inminente de realizar un adecuado manejo del espacio público y de la ocupación del espacio privado.

6.1. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

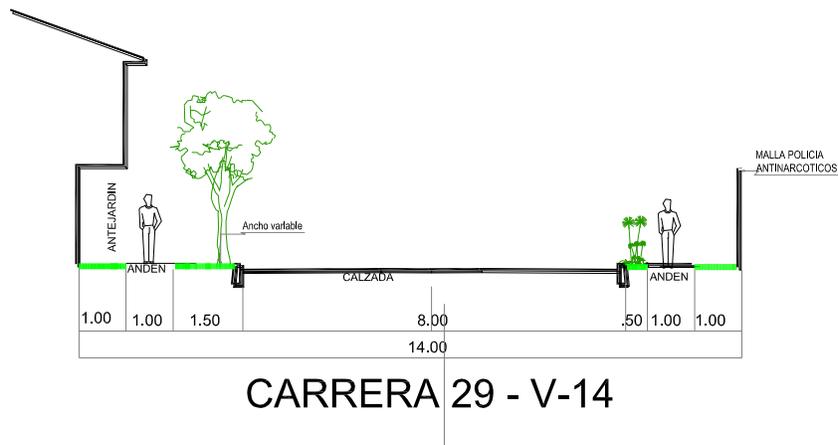
Con respecto a este sector es importante verlo con visión futurista para que sus intervenciones se planifiquen con este criterio y así el día de mañana sus ejecutorias se ajusten al crecimiento propio de la ciudad, sistema de movilidad que contemple la relación de los sistemas viales internos y externos y la organización del sistema de transporte público, peatonal y de bicicletas, cada uno de ellos articulado como red al conjunto urbano, pensando en un sistema perimetral que lo comunique con el resto de la ciudad.

Por ello en este sentido y considerando que el área a intervenir va a ser de mucha importancia, por la ejecutoria de los proyectos que realizarán las presentes administraciones departamental y municipal, se hace necesario planificar su desarrollo vial con miras a integrarlo con el resto de la ciudad en la construcción de nuevas vías y en la consolidación de las existentes, así como en la construcción de sus andenes y obras complementarias de amoblamiento urbano, para que integrados al perfil vial cumplan con la función de protección del peatón y de enriquecimiento del entorno, por lo que se deben tomar las siguientes acciones:

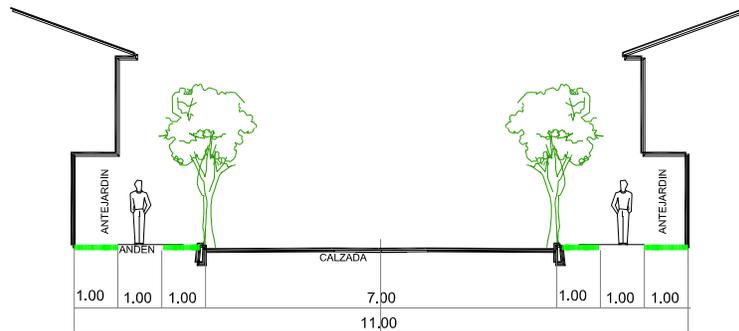
- En lo local y como acción prioritaria se hace necesario y obligatorio la pavimentación de la calle 10, desde la Carrera 28 hasta lograr su empalme con la Carrera 29, vía de doble calzada, prioritaria y eje regional, la que debe ser alimentada por las vías locales a consolidarse o construirse, con unas características de V-28, ejecución que deben realizar las administraciones Departamental y Municipal en su carácter de ejecutoras del proyecto y beneficiarias de la misma vía y con las siguientes especificaciones:



- Como segunda instancia y también prioritarias la consolidación de la carrera 29, hacia el sector del Barrio el Remanso y la Paz, vía de segundo orden con características mínimas de V-15, obra que igual que la anterior debe ser ejecutada por la Administración Departamental y Municipal, con las siguientes características:



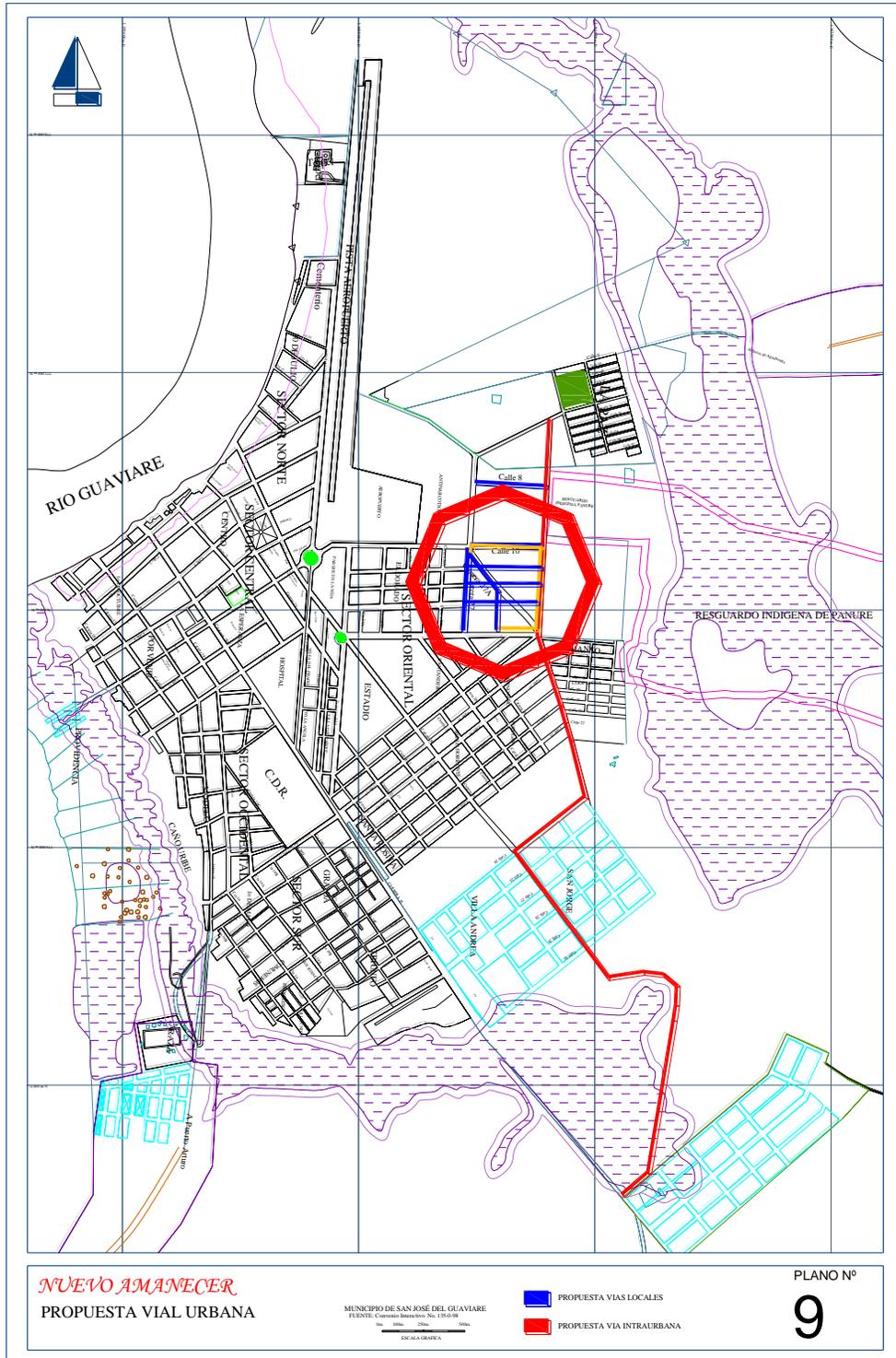
- Como tercera y ultima intervención a nivel local, se hace necesario consolidar las Calles circundantes, vías de integración con la ciudad, la cual debe se ejecutada conjuntamente entre las administraciones municipal y departamental, con características de V-11 y con las siguientes especificaciones:



V-11 VIAS INTERNAS

En lo correspondiente a intervenciones urbanas en la búsqueda de interrelacionar este desarrollo con otros sectores de la ciudad, sin que este se realice por el centro, se propone la apertura y consolidación de un eje que se iniciaría en la vía que del centro de la ciudad conduce al Barrio La Paz, hasta llegar a la calle 8, de esta continuando por la carrera 29 a encontrar la calle 18, continuando por esta misma a encontrar la calle 24 en el sector de San Jorge 1ª Etapa, para de este punto empatar con la Carrera 24, vía que se propone continúe hasta la Carrera 20 o vía que de San José conduce a el Municipio de El Retorno. Las características y especificaciones de esta vía las determinará la secretaría de Planeación Municipal. (Plano N° 10)

De suma importancia es la obligatoriedad de los ejecutores de estas vías, el que se incorporen las obras complementarias a estas, como son los andenes, señalización, amoblamiento urbano en la búsqueda de lograr ambientes agradables que conviertan las vías no solo para circulación sino para la realización de actividades complementarias como el descansar.



6.2. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

6.2.1. Alcantarillado

La solución final y conexión al sistema de redes del Plan Maestro, el cual se conectará a través de los pozos que se encuentra sobre la Carrera 29, como punto más cercano e inmediato de conexión.

Con los diseños anexos a nivel de anteproyecto que clarifican la presente propuesta alternativa se anexa la solicitud de viabilidad a la Empresa prestadora de servicios públicos “EMPOAGUA”, en donde se solicita se defina el punto de vertimientos, de acuerdo al Plan maestro de alcantarillado.

6.2.2. Acueducto

En lo que hace al acueducto se utiliza la actual red existente que nos permite la conexión en los diferentes puntos con diámetro de 6”, que lo hace indicado para el abastecimiento de este preciado líquido a las viviendas a construirse.

Se anexa solicitud a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado “Empoagua”, para la definición del punto de interconexión.

6.2.3. Energía

ENERGUAVIARE, Empresa prestadora del servicio, mediante el aval expedido, - se anexa - se compromete a prestar el servicio y a la ejecución de las redes dando así respuesta a este servicio

6.2.4. Basuras

Reprogramación en la ampliación de cobertura por parte de la Empresa recolectora Ambientar.

Recomendación: Con el fin que los servicios públicos tengan efecto social en esta comunidad, deben ser prestados integrando los diferentes sistemas, bajo la operación eficiente y razonablemente rentable de cada una de las EPS, que articule las decisiones en cada materia, buscando como objetivo primordial el cubrimiento del servicio y la sostenibilidad de los mismos.

6.3. PLAN DE AREAS DE ESPACIO PUBLICO

Para la implementación de las áreas de espacio público y ante la ausencia de zonas aledañas al área a intervenir en las cuales se puedan ejecutar obras que permitan minimizar el déficit, se propone al interior del presente proyecto NUEVO AMANECER, la aplicación rigurosa de los índices estipulados en la Ley. Esto indica que teniendo un área total neta urbanizable de Cuarenta y nueve mil novecientos catorce metros con 60 centímetros de metro cuadrado (49.914,60 m²), el área a ceder por áreas de equipamiento y comunales debe ser como mínimo de Doce mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados (12.480,00 M²), y en el presente se supera ésta para tener un total de trece mil novecientos veintidós metros cuadrados (13.922,00 m²), áreas que a su vez serán implementadas por el Gobierno Municipal y Departamental, en la cobertura a toda la población futura de la Agrupación en la respuesta a las diferentes edades y en su recreación activa y pasiva.

Con el fin lograr una verdadera política del espacio público, se hace necesario que el Municipio a través de la Secretaría de Planeación implemente acciones en la zona, primero exigiendo a los urbanizadores del Barrio el Dorado el aporte obligatorio de estas áreas, por cuanto bien es sabido que mediante un reloteo general y venta de los mismos lotes se esta eludiendo la responsabilidad en este aspecto y segundo buscar la incorporación de elementos naturales dentro de esta estructura urbana, elaborando un inventario del espacio público, definiendo políticas y estrategias, articulando y exigiendo a las distintas entidades existentes en la zona su respectivo aporte, definiendo escalas y criterios de intervención, así como los mecanismos de participación y gestión.

6.4. APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO.

La propuesta de usos del suelo busca proteger la vocación residencial, otros usos diferentes deben acatar y aceptar las limitaciones que lo residencial supone; adicionalmente regular estas actividades y el dinamismo de la base económica popular que disminuyen eficacia y eficiencia del territorio por las tendencias existentes de ampliación y extensión de la actividad comercial, de mercado y servicios hacia la zona residencial y el espacio público.

Todas las actividades que se asienten en el área de planificación del plan parcial deberán cumplir con la reglamentación ambiental para hacer compatibles dichas actividades con las de carácter residencial.

En procesos pedagógicos implementados a través del componente de gestión sociocultural se

requiere sensibilizar a la población sobre los aspectos normativos, ya que implican derechos y deberes públicos y comunitarios para el mejoramiento de la calidad de vida urbana en el barrio.

En lo que hace al reloteo urbano y a la vivienda en sí, las consideraciones que se han tenido en cuenta en la Urbanización NUEVO AMANECER, para el aprovechamiento del uso del suelo, han sido: la búsqueda de un hábitat acorde a nuestro medio, buscando ante todo un aumento de densidad, - mediante recursos de diseño - con una vivienda de tipo individual de crecimiento progresivo, combinando el principio de agrupación, con el de viviendas tipo casa con patio –en nuestro medio municipal este criterio es de vital importancia, máxime si se trata de familias desplazadas, que han vivido en un medio rural con amplias zonas a los cuales no los podemos reducir a una mínima expresión espacial, sin el contacto con el “piso”-, teniendo presente los rangos de índices así como los Factores de edificabilidad, y la normatividad nacional exigida para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social, que según el decreto N° 2060 DE 2004 en el Parágrafo 1º del artículo 1º, prima sobre la municipal, tal como lo enfatiza “En cualquier caso, las normas urbanísticas municipales y distritales sobre índices de ocupación y construcción, entre otros, no podrán afectar el potencial máximo de aprovechamiento del área útil derivada de aplicar el área mínima de lote y el porcentaje mínimo de cesión urbanística gratuita de que trata este artículo” con el propósito de evitar soluciones que atropellen la dignidad de las personas.

Por experiencia y normatividad, sabemos que en una Hectárea bruta urbanizable podemos definir las siguientes cifras de referencia: 50% urbanizable, 25% para vías y 25% para zonas verdes y servicios comunitarios. En la medida en que nosotros disminuyamos áreas para vías, aumentamos los otros factores - no llevando el automóvil al pie de la casa-. Desafortunadamente esta máquina servidora del hombre pero que a la vez lo está haciendo su esclavo, prima sobre otras consideraciones en nuestro medio y es por ello que en el trazado urbano para nuestro municipio, por el prurito de “tener mucha tierra” las vías se plantean dentro del mismo criterio existente en la ciudad, el de vías amplias que alimenten cada vivienda.

Ajustándonos a esta experiencia y complementado con lo determinado en el P.B.O.T, y partiendo de los criterios enunciados anteriormente, especialmente la premisa de lograr un mayor número de soluciones que sin afectar las condiciones de habitabilidad urbana, logren un equilibrio entre las viviendas y el área libre –vías y espacio público-, se propone para la NUEVO AMANECER como tipo de solución, la **VIVIENDA BIFAMILIAR** y la **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, que en la primera nos permite en un solo predio de 9,00 de frente, la solución de dos (2) unidades habitacionales, y en la segunda (la unifamiliar) de 6,00 mt de frente, soluciones para ser construidas en un piso, que cada

una permite un contacto directo con el suelo, por lo que el usuario final poseerá no solo su área de antejardín sino a su vez su propio espacio libre interior que no afecta a su vecino y en el cual puede desarrollar sus actividades propias sin el consiguiente perjuicio que pueda ocasionar el no tener estos espacios.

Con este criterio y en la búsqueda de lograr que cada predio este en contacto con las áreas verdes propias de la urbanización, se han diseñado diecinueve (19) manzanas, diecisiete de las cuales son para la construcción de la vivienda y las dos (2) restantes como áreas de equipamiento comunal, que nos permite implementar un total de CUATROCIENTOS UN LOTES (401) para un total de CUATROCIENTAS TREINTA Y SIETE (437) SOLUCIONES DE VIVIENDA, entre viviendas unifamiliares y bifamiliares. (Plano N° 12).

Esta respuesta urbana, nos determina lo siguiente:

Area Lotes:

En concordancia con la normatividad Nacional – D.TO N° 2060/2004 “Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana” que para el caso de vivienda unifamiliar, exige como área mínima setenta metros cuadrados (70.00 M2) y frente mínimo de 3.50 mts, para el presente programa se tiene:

Tipo de vivienda	Area mínima	Frente del lote	Fondo del lote
Vivienda Unifamiliar	73,62	6,00	12,27
Vivienda Bifamiliar	139,50	9,00	15,50

Densidades Netas:

Densidad habitacional aprovechable: 114 viv/ha como resultado de aplicar el área total urbanizable del predio intervenido con respecto al número de soluciones.

Cesiones

Total área de cesión:	38,820,00 M2
Cesión total de vías:	24.897,00 M2
Cesión área equipamiento y comunal	13.921,80 M2

Esta cesión de áreas verdes y comunales nos permite un porcentaje sobre el área neta urbanizable del 25.41%, el cual de acuerdo a la Ley se distribuirá así:

Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable

Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

CUADRO DE AREAS NUEVA ESPERANZA I					
AREATOTAL BRUTA DEL LOTE					31.534,63 M2
AREA OCUPACION VIAS					13.382,47 M2
AREA NETA URBANIZABLE					18.152,16 M2
AREATOTAL LOTEO					14.832,00 M2
AREA ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL					3.320,17 M2
MANZANA	LOTE(S) Nº	DIMENSIONES FRENTE X FONDO	AREA UND M2	Nº LOTES UN	SUB-TOTAL AREA M2
A	1 a 16	6,00 x 14,00	84,00	16	1.344,00
B	1 a 18	6,00 x 14,00	84,00	18	1.512,00
C	1 a 18	6,00 x 14,00	84,00	18	1.512,00
D	1 a 38	6,00 x 13,00	78,00	38	2.964,00
E	1 a 38	6,00 x 13,00	78,00	38	2.964,00
F	1 a 18	6,00 x 14,00	84,00	18	1.512,00
G	1 a 18	6,00 x 14,00	84,00	18	1.512,00
H	1 a 18	6,00 x 14,00	84,00	18	1.512,00
TOTAL AREA OCUPACION LOTES					14.832,00
TOTAL LOTES UNIFAMILIARES				182	
TOTAL SOLUCIONES DE VIVIENDA				182	

CUADRO DE AREAS NUEVA ESPERANZA II					
AREATOTAL BRUTA DEL LOTE					63.465,32 M2
AREA OCUPACION VIAS					22.048,10 M2
AREA NETA URBANIZABLE					41.417,22 M2
AREATOTAL LOTEO					30.970,80 M2
AREA ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL					10.446,42 M2
MANZANA	LOTE(S) Nº	DIMENSIONES FRENTE X FONDO	AREA UND M2	Nº LOTES UN	SUB-TOTAL AREA M2
A	1 a 12	6,00 x 15,50	93,00	12	1.116,00
B	1 a 32	6,00 x 15,50	93,00	32	2.976,00
C	1 a 32	6,00 x 15,50	93,00	32	2.976,00
D	1 a 33	6,00 x 15,50	93,00	33	3.069,00
E	1 a 32	6,00 x 15,50	93,00	32	2.976,00
F	1 a 18	6,00 x 15,50	93,00	18	1.674,00
G	1 a 34	6,00 x 15,50	93,00	34	3.162,00
H	1 a 26	6,00 x 12,27	73,62	26	1.914,12
I	1 a 20	6,00 x 12,27	73,62	20	1.472,40
J	1 a 24	6,00 x 12,27	73,62	24	1.766,88
K	1 a 20	6,00 x 12,27	73,62	20	1.472,40
L	1 a 20	6,00 x 13,00	78,00	20	1.560,00
M	1 a 22	6,00 x 13,00	78,00	22	1.716,00
N	1 a 18	6,00 x 13,00	78,00	18	1.404,00
Ñ	1 a 22	6,00 x 13,00	78,00	22	1.716,00
TOTAL AREA OCUPACION LOTES					30.970,80
TOTAL LOTES UNIFAMILIARES				365	
TOTAL SOLUCIONES DE VIVIENDA				365	

CUADRO DE AREAS NUEVO AMANECER 2 - ETAPA 2 VIVIENDA BIFAMILIAR

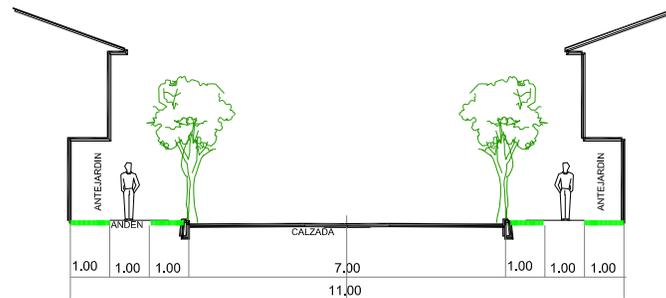
AREATOTAL BRUTA DEL LOTE	12.103,52 M2
AREA OCUPACION VIAS	3.606,14 M2
AREA NETA URBANIZABLE	8.497,38 M2
AREATOTAL LOTE0	5.022,00 M2
AREA ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL	3.475,38 M2

MANZANA	LOTE(S) N°	DIMENSIONES FRENTE X FONDO	AREA UND M2	N° LOTES UN	SUB-TOTAL AREA M2
O	1 a 24	9,00 x 15,50	139,50	24	3.348,00
P	1 a 12	9,00 x 15,50	139,50	12	1.674,00
TOTAL AREA OCUPACION LOTES					5.022,00
TOTAL LOTES BIFAMILIARES				36	
TOTAL SOLUCIONES DE VIVIENDA				72	

CUADRO DE AREAS BARRIO EL DORADO

AREATOTAL BRUTA DEL LOTE	48.260,96 M2
AREA OCUPACION VIAS	23.740,96 M2
AREA NETA URBANIZABLE	24.520,00 M2
AREATOTAL LOTE0	24.520,00 M2

MANZANA	LOTE(S) N°	DIMENSIONES FRENTE X FONDO	AREA UND M2	N° LOTES UN	SUB-TOTAL AREA M2
H	2 a 7 + 10 a 15	12,00 x 25,00	300,00	12	3.600,00
	1, 8, 9 y 16	13,00 x 25,00	325,00	4	1.300,00
L	2 a 7 + 10 a 15	12,00 x 25,00	300,00	12	3.600,00
	1, 8, 9 y 16	13,00 x 25,00	325,00	4	1.300,00
I	1 a 8	12,50 x 25,00	312,50	8	2.500,00
M	1 y 2 + 8 y 7	12,00 x 25,00	300,00	4	1.200,00
	3 a 6	12,50 x 31,50	393,75	4	1.575,00
J	1 a 8	12,50 x 25,00	312,50	4	1.250,00
N	1,2,3 + 8,9,10	12,00 x 25,00	300,00	6	1.800,00
	4 a 7	12,50 x 22,25	278,13	4	1.112,50
k	1 a 8	12,50 x 24,25	303,13	8	2.425,00
O	1 a 6	15,00 x 31,75	476,25	6	2.857,50
TOTAL AREA OCUPACION LOTES					24.520,00
TOTAL LOTES UNIFAMILIARES				76	
TOTAL SOLUCIONES DE VIVIENDA				76	

Vías.

V-11
VIAS INTERNAS

A su interior se tiene un perfil vial V-11 en todas sus vías, con las siguientes características:

Observaciones:

Teniendo presente que en las zonas urbanizables el aumento de las aguas de escorrentía se aumenta debido a que se introducen rellenos para la construcción de sus vías, que hacen que el gradiente de infiltración disminuya considerablemente, para este proyecto se ha tenido presente el manejo en forma eficiente de esta agua, con el fin de evitar problemas de inundaciones en máximas precipitaciones y permitiendo que el agua conserve su infiltración para mantener recargado los acuíferos. En la determinación y el diseño de los métodos de evacuación de esta agua se manejarán los diferentes coeficientes de escorrentía preestablecidos y el comportamiento hidráulico del mismo.

Alturas.

Se determinan como altura máxima, dos pisos. Estas alturas están definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y el señalamiento del eje ordenador.

Es importante que la autoridad municipal una vez aprobada la Licencia de Urbanismo y construcción, **no permita a los beneficiarios, desde ningún punto de vista la modificación o alteración tanto en su altura como en su fachada de las viviendas que se construyan por parte del urbanizador, con el fin de preservar su identidad urbanística.**

7. EJECUCION DE OBRAS

Dando vía libre a lo anteriormente expuesto se tiene que para el correcto desarrollo e implementación del programa de vivienda se requiere de la ejecución de las obras de infraestructura que fortalezcan y hagan viable el proyecto referenciado con lo presente, lo que indica que se deben llevar a efecto las siguientes obras de urbanismo complementarias, que a su vez son determinantes de los programas y proyectos a ejecutar:

- Construcción de Vías vehiculares
- Construcción de redes de acueducto
- Construcción de redes de alcantarillado
- Construcción de andenes y de sardineles
- Construcción de obras complementarias al espacio público

En lo que hace a la construcción de las redes eléctricas, no se incluyen en lo anteriormente expuesto en razón a que la Empresa prestadora del servicio a nivel regional “ENERGUAVIARE”, prestará todo su apoyo en la ejecución del mismo, asumiendo los costos que ello implique.

Determinados estas obras, se cuantifica su valor, para lo cual se tienen presentes las cantidades de obra, las especificaciones y los costos de materiales de obra, honorarios e imprevistos, que de acuerdo a los presupuestos anexos, nos determinan los siguientes valores, para cada uno de los programas a ejecutar:

DESCRIPCION ITEMS	\$	VALOR TOTAL DEL PROYECTO
-------------------	----	--------------------------

1. CONSTRUCCION OBRAS DE URBANISMO

COSTOS DIRECTOS

PRELIMINARES	\$	202.904.398
VIAS VEHICULARES	\$	514.972.969
SARDINELES EN CONCRETO	\$	214.522.057
ANDENES EN CONCRETO	\$	177.588.770
RED DE ACUEDUCTO	\$	86.159.340
RED DE ALCANTARILLADO	\$	150.779.683
RED DE ENERGIA ELECTRICA	\$	364.261.148
COSTOS INDIRECTOS	\$	376.461.440

TOTAL	\$	2.087.649.805
--------------	----	----------------------

SON: DOS MIL OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS

8. ESTIMULOS A LOS PROPIETARIOS E INSTRUMENTOS DE CARGAS Y BENEFICIOS

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de la presente unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, así como las cesiones para parques y zonas verdes y vehiculares y la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma, mediante convenio suscrito entre las partes y avalado por Planeación Municipal y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

En este ámbito son obligaciones de los urbanizadores – Nueva esperanza II y Nuevo amanecer II – en calidad de promotores-ejecutores y partícipes de las unidades de actuación urbanística:

- a. Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- b. Realizar las obras de la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación, mediante recursos propios, financiación y/o los medios de considere convenientes.

- c. Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del P.B.O.T y del Plan Parcial.

Los costos totales del desarrollo del proyecto serán asumidos en su totalidad por cada uno de los oferentes, quienes por este hecho asumirán estas cargas, de acuerdo a la estructura financiera del programa. Por lo tanto es de anotar que los futuros beneficiarios tendrán un beneficio del 100%, por la ejecución de este programa.

9. DISEÑO URBANISTICO

La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

El proceso de urbanización y construcción generado por medio de las Unidades de Gestión que configuran el plan parcial tiene el propósito de garantizar el uso y aprovechamiento razonable del suelo con la utilización de las herramientas que la ley entrega al municipio para posibilitar el desarrollo territorial, no pretende obtener utilidades o ganancias económicas y financieras tal como son entendidas en el mercado inmobiliario. Las intervenciones en el ámbito territorial del plan parcial están orientadas a saldar la deuda social acumulada para subsanar las inequidades y desequilibrios urbanos que han surgido del proceso urbanizador y de desarrollo en la ciudad, por lo tanto, los resultados se medirán por el beneficio/impacto en la calidad de vida y en el bienestar general de la población.

En este sentido se han desarrollado diferentes opciones urbanísticas a implementar en el predio, sobre la base de urbanización abierta y de agrupación con desarrollos de vivienda baja de alta densidad y con el criterio específico, como se manifestó anteriormente de la casa-patio, partiendo de un diseño mínimo para una vivienda de crecimiento progresivo, que permita una solución final de tres alcobas, el cual nos permite concluir que en este logro, se pueden presentar varias alternativas, las que evaluadas nos permiten definir como las más viables dos opciones, una

primera, UNIFAMILIAR, para en un solo piso, con un lote de 6.00 metros de frente por quince de fondo y una segunda, BIFAMILIAR, que en un predio de 9.00 metros de frentes por quince cincuenta (9,00 x 15,50) de fondo, en donde se puedan desarrollar dos soluciones, las que en un primer piso tendrán un frente de 4.50 metros, la que se constituye en la unidad básica con una alcoba a entregar a los beneficiarios.

De este primer modelamiento arquitectónico, pasamos al urbanístico, descritos en el Plano N° 13, en el cual se parte de tener vías con un ancho de 8.00 metros, de 7.00 metros y una última de 6.00 metros, que nos permite concluir que en la medida en que se disminuyen áreas para vías, aumentamos tanto el área de zonas verdes, como el área de ocupación para las viviendas, alternativa esta última en que se desarrolló el proyecto.

Sin necesidad de realizar presupuestos con el fin de determinar los costos, es fácil concluir que a menor área de ocupación de vías y de zonas verdes, menor es la inversión y por ende mayor la rentabilidad de la intervención.

10. INSTRUMENTOS DE MANEJO DEL SUELO

En la definición de los instrumentos para el manejo del suelo se deben tener presente las siguientes consideraciones:

1. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que, según el tipo de Plan Parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar, establezca el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Los objetivos del Plan parcial así como las directrices urbanísticas y las normas urbanísticas para la correspondiente unidad de actuación deben estar en concordancia con las previsiones y las normas estructurantes y de carácter general del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
3. Previsión de las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción e instalación de los mismos.
4. Factibilidad social de lograr la gestión asociada del Plan a partir de la cooperación de los partícipes.
5. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio debe ajustarse a las normas previstas en el presenta acuerdo y la Ley 388 de 9997.

Con estas determinantes definidas se aprobará el plan parcial, para que a partir de este momento los interesados soliciten la licencia de urbanismo, que es el acto de carácter particular mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para ejecutar en el predio, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para este caso se establecieron y en los instrumentos que lo desarrollen.

11. PROCEDIMIENTOS Y GESTION

Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana para el desarrollo de las obras de urbanismo y de cesión al Municipio, como acción inmediata por parte de los urbanizadores.

Contempla los sistemas de gestión y la estrategia institucional y evaluación financiera de las obras de urbanismo y su programa de ejecución, junto con los usos y fuentes del proyecto, entre otros, expresados estos en los documentos anexos y correspondientes, primero al cronograma de obra y segundo a la estructura financiera, lo cual nos permite tener dos elementos de aporte en la ejecutoriedad de las obras.

El Municipio de San José del Guaviare, en razón a que se afectan vías del sector local como son la calle 10, que comunica la carrera 28 y la carrera 29, la carrera 29 que comunica la calle 18 con el Resguardo Panoré y la calle 9 desde la carrera 28 hasta el acceso del mismo Resguardo, debe realizar su aporte correspondiente, bien en dinero en efectivo o bien en bienes y servicios.

12. PROGRAMA DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Teniendo presente la magnitud del proyecto y conocedores que para la elegibilidad del presente programa por parte de los entes nacionales, se requiere previamente estar ejecutadas las obras complementarias de urbanismo o en su defecto realizado la contratación, este programa de construcción de las obras de urbanismo se ejecutará en dos (2) etapas, una por cada semestre, a partir del presente y hasta el 1° semestre del año 2012. Con tal fin se tiene:

PRIMERA ETAPA: Apertura de vías, construcción de acueducto y alcantarillado

SEGUNDA ETAPA: Construcción de Sardineles y andenes y construcción de redes eléctricas de baja y media tensión.

Lo anteriormente expuesto se presenta en los anexos respectivos que acompañan el presente plan parcial, en donde se expone la inversión total y la inversión inmediata para la primera etapa, clarificando esta inversión mediante una estructura financiera – se anexa – que permite visualizar la inversión por cada uno de los responsables en la realización de este programa, es decir los oferentes de cada urbanización, una para Nueva esperanza II y el otro para Nuevo Amanecer II liderados por el Municipio de San José del Guaviare, como benefactor final de obras de infraestructura vial.

14. PROYECCION FINANCIERA

En el logro de la realización de las obras a realizar, dentro del esquema financiero se tiene que la mayor incidencia en los programas y obras a ejecutar, la tienen la ejecución de las obras de urbanismo complementarias, obras que se discriminan y se cuantifican en el presente cuadro, las cuales obedecen a las cantidades de obra a ejecutar, multiplicadas estas por sus correspondientes análisis unitarios, así:

DESCRIPCION ITEMS	\$	VALOR TOTAL DEL PROYECTO
-------------------	----	--------------------------

1. CONSTRUCCION OBRAS DE URBANISMO

COSTOS DIRECTOS

PRELIMINARES	\$	202.904.398
VIAS VEHICULARES	\$	514.972.969
SARDINELES EN CONCRETO	\$	214.522.057
ANDENES EN CONCRETO	\$	177.588.770
RED DE ACUEDUCTO	\$	86.159.340
RED DE ALCANTARILLADO	\$	150.779.683
RED DE ENERGIA ELECTRICA	\$	364.261.148
COSTOS INDIRECTOS	\$	376.461.440

TOTAL	\$	2.087.649.805
--------------	-----------	----------------------

CONCLUSION FINAL

Como bien se observó este Documento Técnico del Plan Parcial para la incorporación de los terrenos denominados “NUEVO AMANECER”, obedeció en un todo a lo determinado por la normatividad que los cobija, por lo que se espera tenga su discusión para pasar a su aprobación final.

ALVARO F SABOGAL CRUZ

Arquitecto Consultor

**DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE
DEL PLAN PARCIAL PARA EL AREA DENOMINADA NUEVO AMANEGER
“AREA VOCACIONAL LA PAZ DE DESARROLLO CONCERTADO”**

1. ANTECEDENTES

2. IDENTIFICACION DEL AREA OBJETO DEL PLAN PARCIAL
 - 2.1 Ambito de aplicación
 - 2.2 Tipo de suelo
 - 2.3 Relación de inmuebles que integran el área de intervención

3. JUSTIFICACION Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL
 - 3.1 Objetivo general
 - 3.2 . Objetivos específicos

4. ORIENTACIONES URBANISTICAS
 - 4.1. Sistema de espacios públicos
 - 4.2. Otros sistemas estructurantes
 - 4.2.1 Sistema plan vial local
 - 4.2.2 Sistema de equipamientos
 - 4.2.3 Sistema de servicios públicos
 - 4.3 estructura Dimensional

5. NORMAS ESPECÍFICAS

6. PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE CARACTERIZAN LA ACTUACION
 - 6.1. Plan vial y de transporte
 - 6.2 Plan de servicios publicos domiciliarios
 - 6.2.1. Alcantarillado
 - 6.2.2. Acueducto

6.2.3. Energía

6.2.4. Basuras

6.3. Plan de áreas de espacio publico

6.4. Aprovechamiento del uso del suelo

7. CRONOGRAMA DE EJECUCION

8. ESTIMULO A LOS PROPIETARIOS Y DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS

9. DISEÑO URBANISTICO

10. INSTRUMENTOS DE MANEJO DEL SUELO

11. PROCEDIMIENTOS Y GESTION

12. PROGRAMA DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANISMO

13. PROYECCION FINANCIERA

14. PROYECTO DEL PLAN PARCIAL

15. ANEXO :

a. Determinantes urbanísticas