



Libertad y Orden

**MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y
DESARROLLO TERRITORIAL**

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



Libertad y Orden

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

**CONSULTORÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
RENOVACIÓN URBANA “BARRIO GAITÁN”
A PARTIR DEL ÁREA ESTABLECIDA POR EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA.**

CONTRATO 1536 – 2009.

BEATRIZ ELENA URIBE BOTERO

Ministra



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ANTECEDENTES

El Documento CONPES 3305 de 2004, sobre lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano, identificó el hecho de que las grandes ciudades colombianas presentan un patrón de expansión irracional, acompañado de un proceso de deterioro y despoblamiento de sus zonas interiores.

Al respecto, el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010 (Ley 1151 de 2007), Estado Comunitario, Desarrollo para Todos, ha determinado la importancia de promover y apoyar los procesos de renovación urbana que se adelanten en las principales ciudades del país, como parte de las acciones para garantizar una mejor calidad de vida urbana y como medio para garantizar la equidad

Para cumplir este objetivo de prestar asistencia técnica a municipios y distritos, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ha venido actuando en el marco del Programa de Consolidación de la Política de Vivienda de Interés Social y de Desarrollo Territorial, cofinanciado por el Banco Interamericano de Desarrollo –BID–, según el contrato de Préstamo BID 1951/OC-CO.



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Barrio Gaitán”





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

PLANES PARCIALES

De acuerdo con lo establecido en el decreto 2181 de 2006, donde se describe el procedimiento para la adopción de planes parciales se resume lo siguiente:

“Los Planes Parciales son instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permitan la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Barrio Gaitán”





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

- 1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.*
- 2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.*



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Barrio Gaitán”





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

UN PLAN DE PARCIAL DE RENOVACION URBANA DEBE CONSTITUIRSE EN:

- Mejoramiento integral de la calidad de vida urbana.
- Aporte fundamental del espacio público, para que este sea el
- Factor de integración y convivencia ciudadana.
- En canal y estímulo de la productividad integral de la estructura urbana, en beneficio de la ciudad.
- Debe tener como una de sus metas principales el beneficio de la comunidad y de los propietarios de suelo afectados para permitir una exitosa socialización positiva del contenido de su propuesta.
- En aporte semilla para el necesario proceso de la reactivación urbanística que requiere la ciudad para lograr un óptimo aprovechamiento de su infraestructura.
- Debe estructurarse en función de estrategias reales y viables de valorización inmobiliaria que permita su propia autosuficiencia económica y financiera.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

EQUIPO DE CONSULTORES DE EPYPSA

GUSTAVO QUIROZ

Director de proyecto

GABRIEL SUAREZ RAMIREZ

Urbanismo - Coordinador del proyecto

JOSE J. CASTANIER

Abogado

ANDRES ALCALA– MAURICIO CORTES

Analista Financiero

JUAN HERAS PERERA

Especialista Internacional en Urbanismo

NORMA GALVEZ

Especialista en Temas Sociales

SANDRA LUCÍA NAVAS TEQUIA

Especialista en Movilidad

DIEGO ALVARADO – MAURICIO LOPEZ

Ingeniero Civil y de Redes

HERMINSO PULECIO

Profesional del Área Ambiental

JOSÉ DAVID PINZÓN

Especialista en SIG



Libertad y Orden

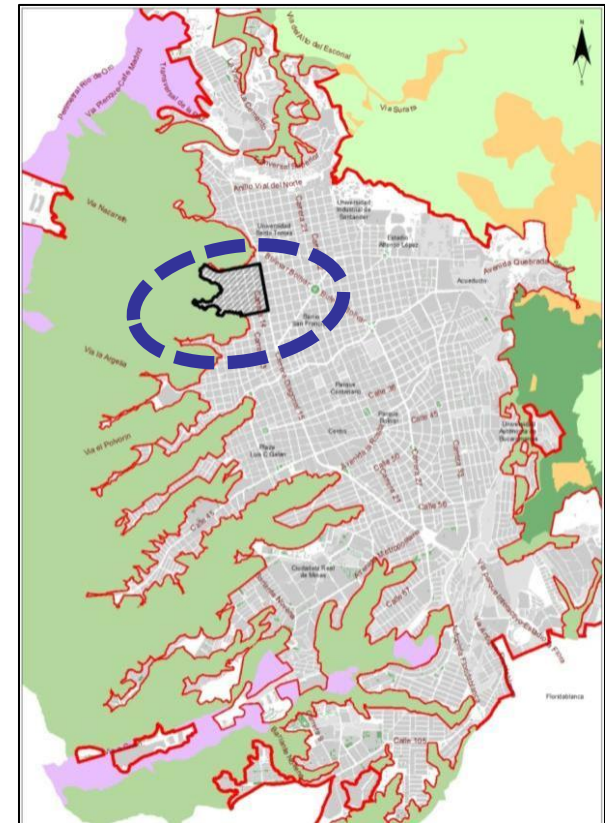
Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Corresponde a un sector de la ciudad de suelo urbano, perteneciente al barrio Gaitán.

La zona se encuentra localizada al Noroccidente del municipio en el borde Occidental de la meseta, entre el costado Occidental de la Avenida Libertador-Carrera 15 y dos brazos de la escarpa Occidental Valle de Oro, toda la zona tiene un suelo con una leve pendiente de Oriente a Occidente que favorece las escorrentías hacia la escarpa occidental.



CONVENCIONES:

AREA DEL PLAN PARCIAL

MODALIDAD

Urbano

Urbano de Protección

De Expansión Urbana

Rural Suburbano

Rural

Rural Protección



Libertad y Orden

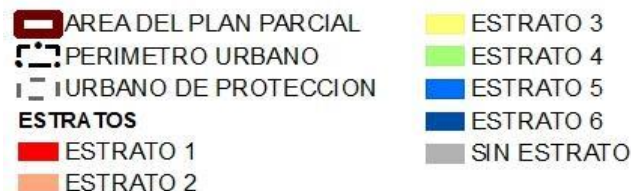
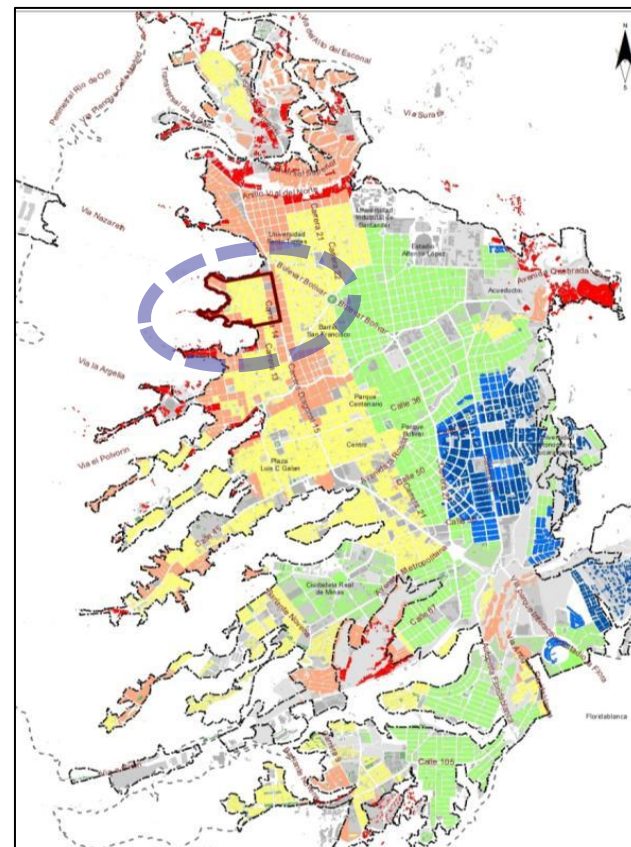
Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESTRATOS SEGÚN POT

La meseta de Bucaramanga esta ocupada por tejido residencial, en su mayoría d estrato 3, localizado en el costado occidental de la meseta al cual se han mezclado actividades económicas de comercio y servicios.

Los estratos 1 y 2 se concentran al norte, en algunas franjas al occidente de la meseta y en algunos sectores específicos al oriente del territorio, mientras que los estratos 4 a 6 se concentran en el costado oriental de la meseta, yendo del centro hacia el oriente y el suroriente del territorio.





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

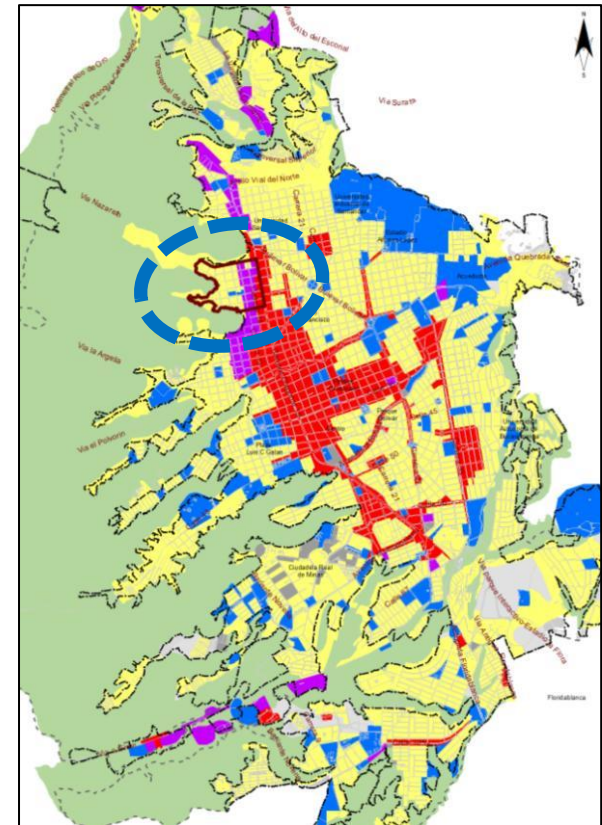
República de Colombia

USOS GENERALES POT

Los usos residenciales se distribuyen a la largo y ancho del territorio, con presencia dispersa de equipamientos y servicios urbanos como los usos dotacionales de salud y educación.

La ciudad esta “atravesada” por una franja de actividades comerciales que van desde el barrio Gaitán, nuestra zona de Plan Parcial, en el cruce con el Bulevar Bolívar, pasando por el centro de la ciudad, mas al Sur de la avenida Rosita, hasta inmediaciones de la avenida Metropolitana y la Ciudadela Real de Minas.

Las actividades industriales se concentran a lo largo de la autopista a Girón, sobre la Carrera 27, donde se hallan localizados, entre otros, el centro de ferias y exposiciones, el terminal de transportes y un gran número de industrias de escala regional.



USOS GENERALES

- Comercio
- Residencial
- Industrial
- Institucional

- Urbanizado
- Lote Urbanizable
- Reserva
- Agropecuario



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

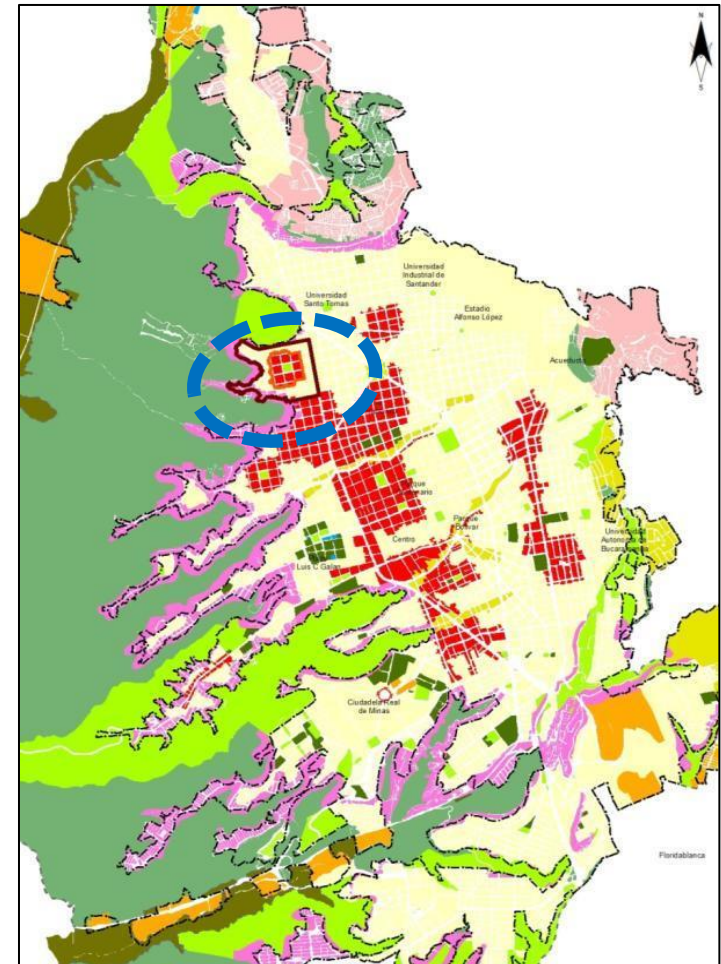
República de Colombia

TRATAMIENTOS POT

La meseta ocupada por la urbanización tiene tratamientos de desarrollo, actualización o mejoramiento integral, mientras que las zonas de escarpa y las áreas periféricas a la ciudad tienen definidos tratamientos de consolidación, protección y preservación, tanto urbana como ambiental.

El tratamiento de renovación se establece en varios sectores de la ciudad consolidada.

CONVENCIONES:	
	AREA DEL PLAN PARCIAL
	AREA DE RENOVACION URBANA
	PERIMETRO URBANO
	URBANO DE PROTECCION
TRATAMIENTOS	
	Actualizacion Tipo 1
	Actualizacion Tipo 2
	Conservacion Historica
	Consolidación
	Desarrollo
	Incorporacion
	Mejoramiento Integral
	Preservacion Ambiental
	Preservacion Urbana
	Proteccion Ambiental
	Renovacion Urbana





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

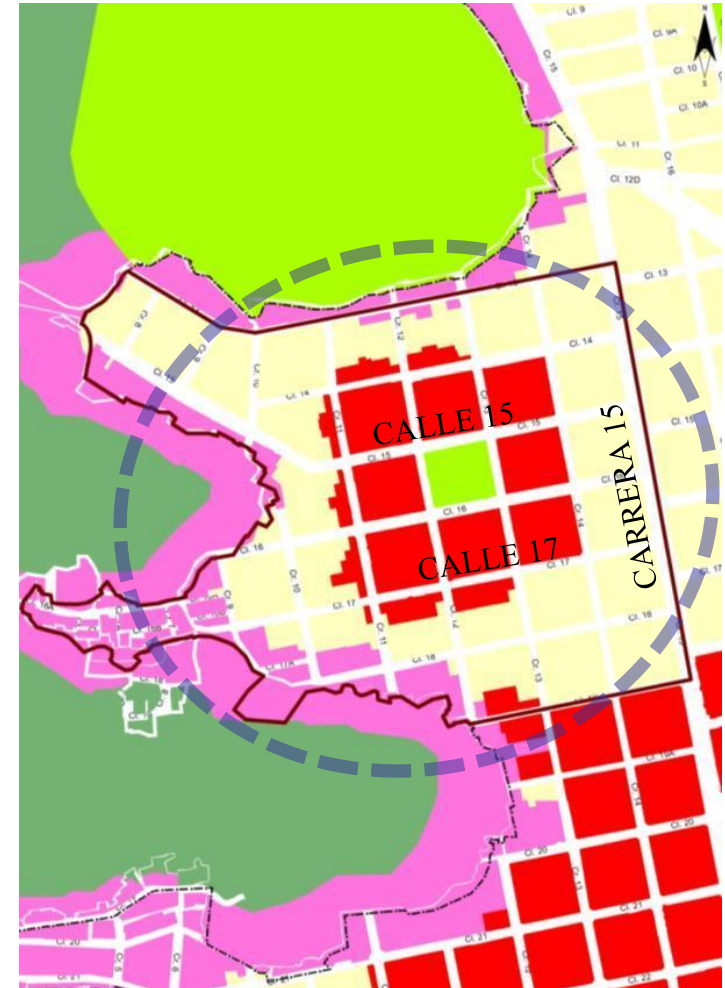
República de Colombia

TRATAMIENTOS POT SECTOR

El ámbito de intervención tiene asignados por el POT tratamientos de renovación, en el polígono central del barrio Gaitán y tratamientos de actualización tipo 1 en las manzanas del entorno, que completan el sector del barrio Gaitán.

En los bordes de la escarpa se encuentra el tratamiento de consolidación, que comparte el sector del barrio Gaitán con los demás sectores colindantes con el borde de la escarpa occidental del valle de oro.

CONVENCIONES:	
	AREA DEL PLAN PARCIAL
	AREA DE RENOVACION URBANA
	PERIMETRO URBANO
	URBANO DE PROTECCION
TRATAMIENTOS	
	Actualizacion Tipo 1
	Actualizacion Tipo 2
	Conservacion Historica
	Consolidación
	Desarrollo
	Incorporacion
	Mejoramiento Integral
	Preservacion Ambiental
	Preservacion Urbana
	Proteccion Ambiental
	Renovacion Urbana





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

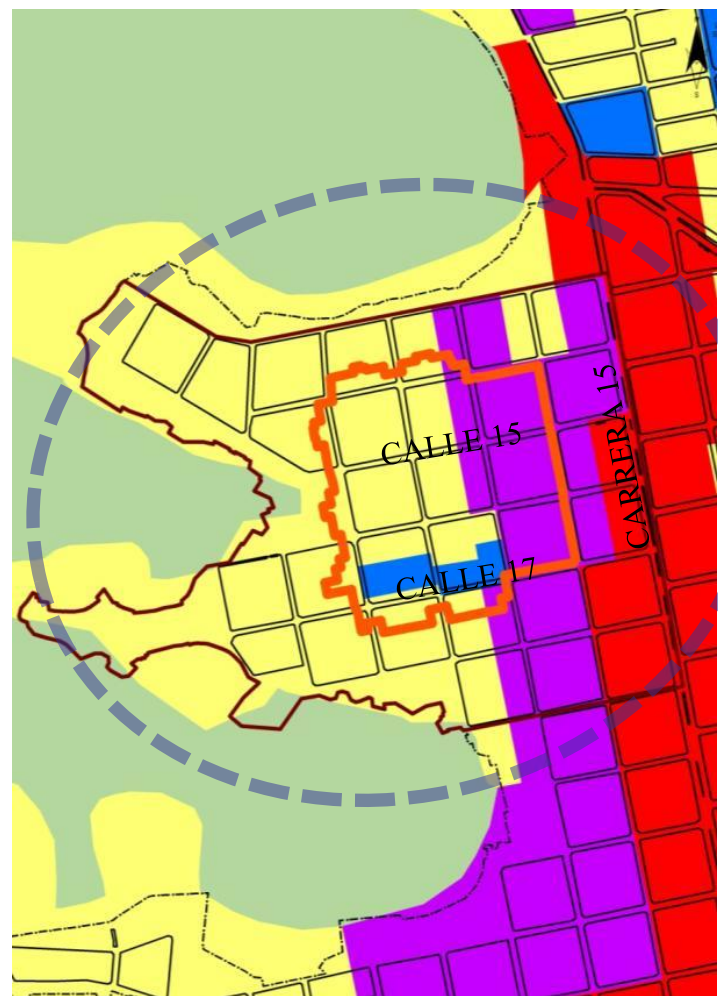
USOS GENERALES SEGÚN POT EN EL SECTOR

De acuerdo con el plano de áreas de actividades definido en el POT, toda la zona del Plan Parcial se establece como un sector de actividad múltiple tipo 1 y que corresponde a:

Tipo de Área	Usos Principales	Usos Complementarios
AM – Tipo 1	- Comercio local - Comercio zonal grupo 1 y 2 - Comercio oficinas grupo 1 y 2 - Comercio hospedaje - Comercio recreativo - Equipamiento local - Equipamiento zonal	- Residencial tradicional y de interés social - Industria transformadora y de bajo impacto ambiental y físico

USOS GENERALES

Comercio	Urbanizado
Residencial	Lote Urbanizable
Industrial	Reserva
Institucional	Agropecuario





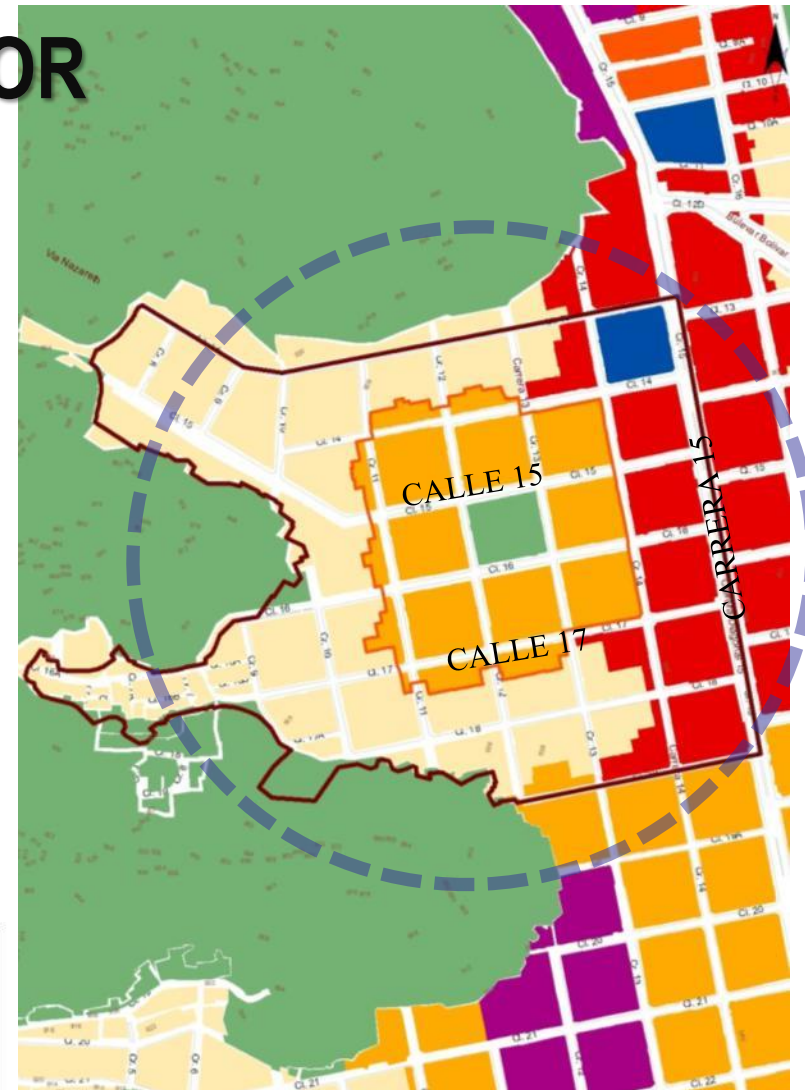
Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

AREAS DE ACTIVIDAD SECTOR

A medida que nos alejamos de la Carrera 15 hacia el Oeste, los usos industriales, cercanos a la avenida, con predios más grandes, edificaciones industriales y de bodegaje amplias, generalmente en 2 pisos, dan paso a desarrollos prediales mas pequeños, tipo vivienda productiva, con edificios en 2 y 3 pisos, con comercio o industria en los primeros pisos y uso residencial en el resto, hasta casas antiguas en 1 piso, cercanas a la escarpa Occidental, casi siempre en construcción tradicional, incluso algunas de ellas con ciertos valores de interés cultural o patrimonial.



CONVENCIONES:		
AREA DEL PLAN PARCIAL	Dotacional Tipo 1	Residencial Tipo 1
PERIMETRO URBANO	Dotacional Tipo 2	Residencial Tipo 2
URBANO DE PROTECCION	Dotacional Tipo 3	Residencial Tipo 3
AREAS DE ACTIVIDAD		
Comercial Tipo 1	Industrial	Residencial Tipo 4
Comercial Tipo 2	Multiple Tipo 1	Zona Verde
	Multiple Tipo 2	



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

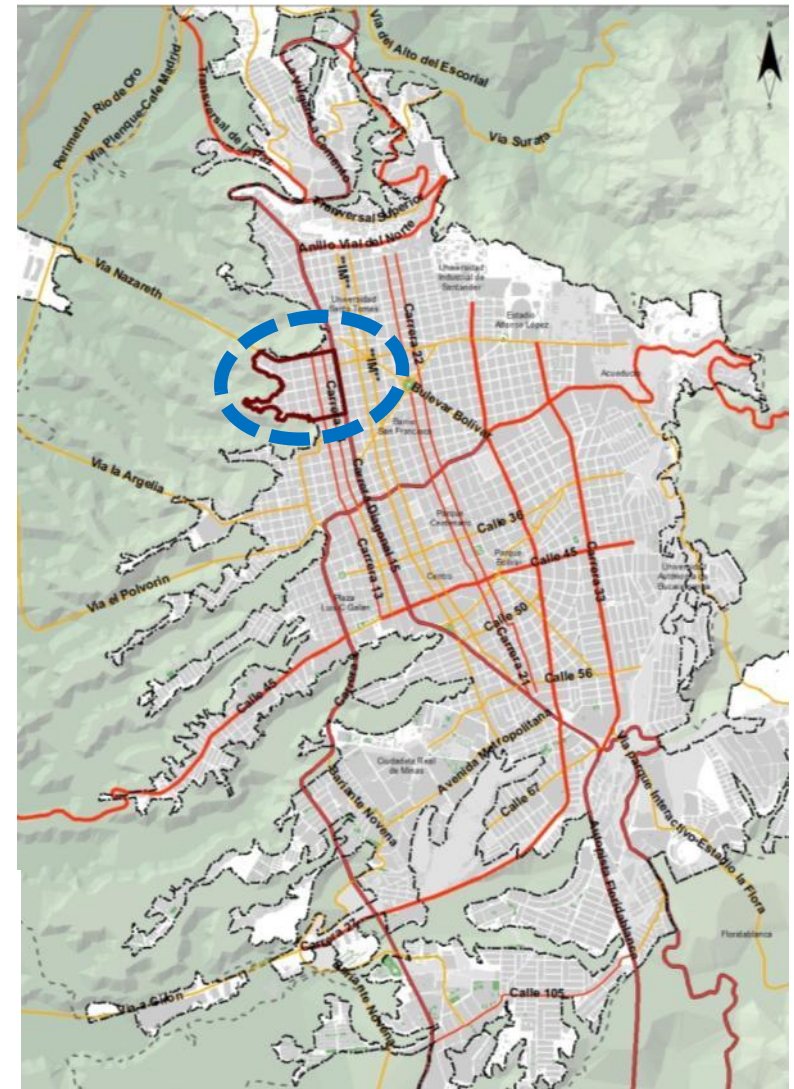
República de Colombia

PLAN VIAL POT

El área de influencia de la zona de estudio se encuentra limitada al oriente por la Cra. 15, vía tipo V2 identificada como arteria y de carácter principal que va en sentido sur – norte, con zona de reserva para la operación del sistema de transporte masivo.

Dentro del área de estudio hay dos vías clasificadas como malla vial secundaria tipo V4, correspondientes a la Cra. 14 y Cra. 13, las cuales están destinadas a recibir el flujo particular desplazado por el transporte masivo.

El resto de la red vial corresponde a infraestructura de carácter local.





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

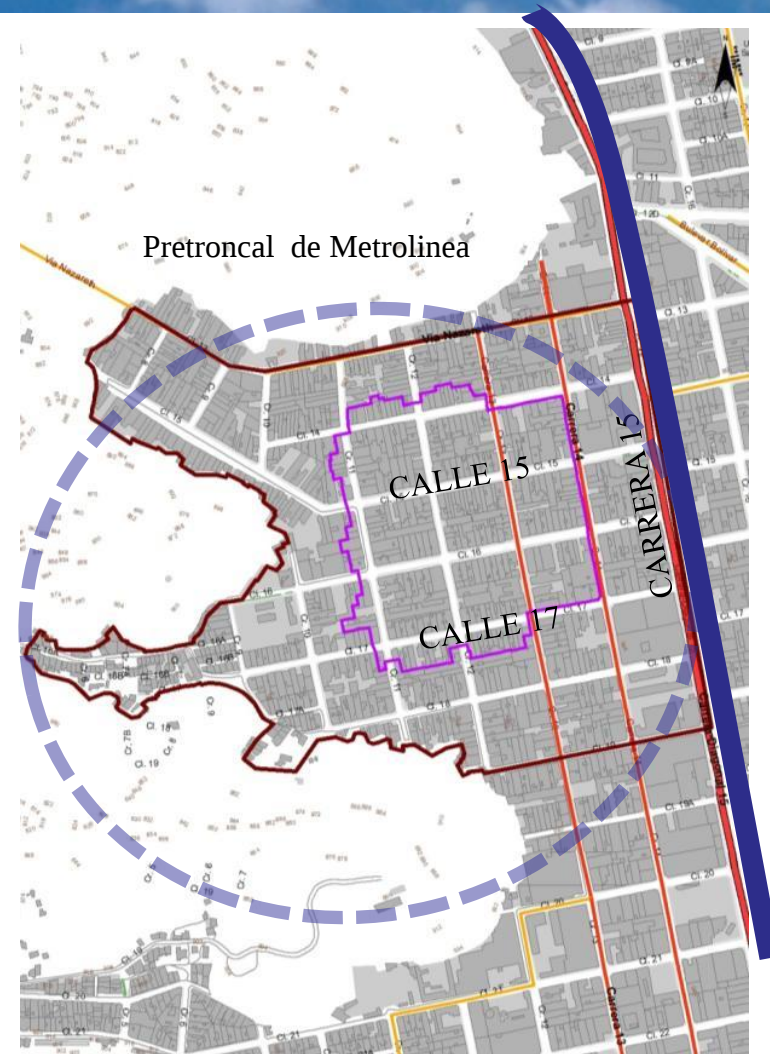
República de Colombia

PLAN VIAL POT SECTOR

El Sistema Integrado del Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de pasajeros del Área Metropolitana de Bucaramanga – METROLÍNEA – busca mejorar la calidad del servicio de transporte , el sistema Metrolínea circula en corredor pretronal a lo largo de la Carrera 15 a la altura del sector de interés.

En cuanto a los andenes se tiene que su estado de andenes es aceptable, entre bueno y regular. Esto se debe a que si bien la superficie no está deteriorada, sí se presentan obstáculos o desniveles para la circulación de peatones. Hay una gran diversidad de cambios de nivel como escalones y rampas, las cuales varían según la actividad en los predios del sector.

El ancho de vías es en general cercano a los 7 metros, siendo más amplias las Calles 14, 15 y 16. Por su parte, los andenes en general tienen un ancho de 2.5 metros.



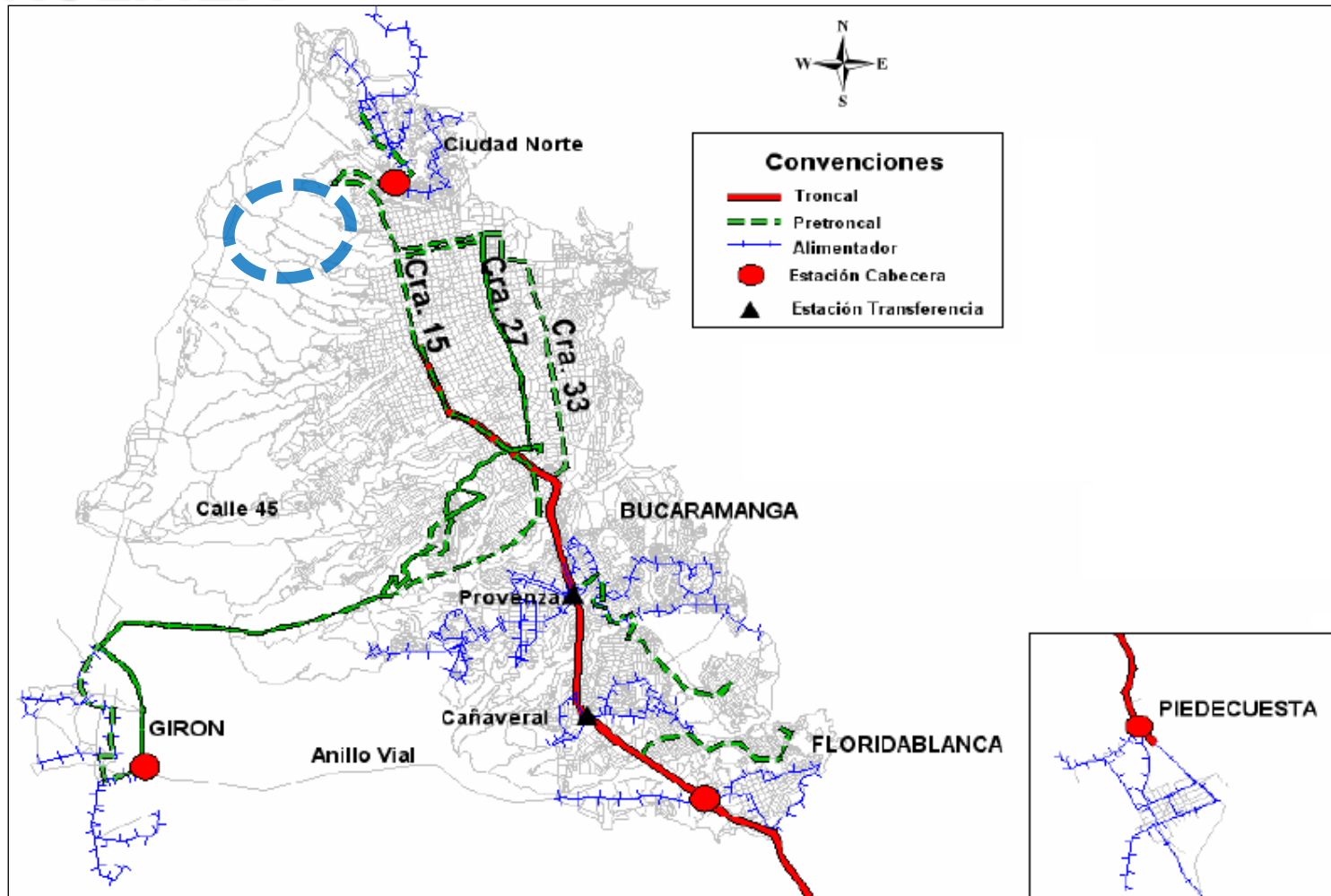


Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

METROLINEA





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

PENDIENTES SECTOR

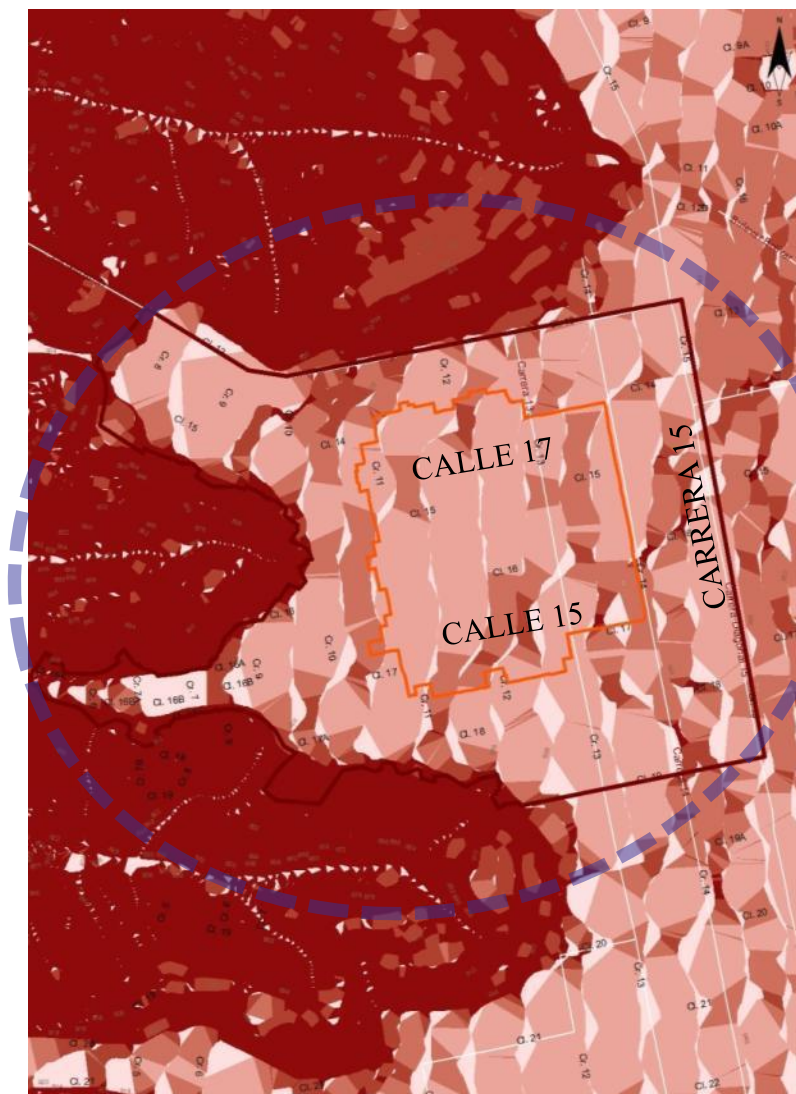


CONVENCIONES;

- AREA DEL PLAN PARCIAL
- AREA DE RENOVACION URBANA

PENDIENTES

- 0.00 - 1.00
- 1.00 - 3.00
- 3.00 - 5.00
- 5.00 - 10.00
- 10.00 - 90.00



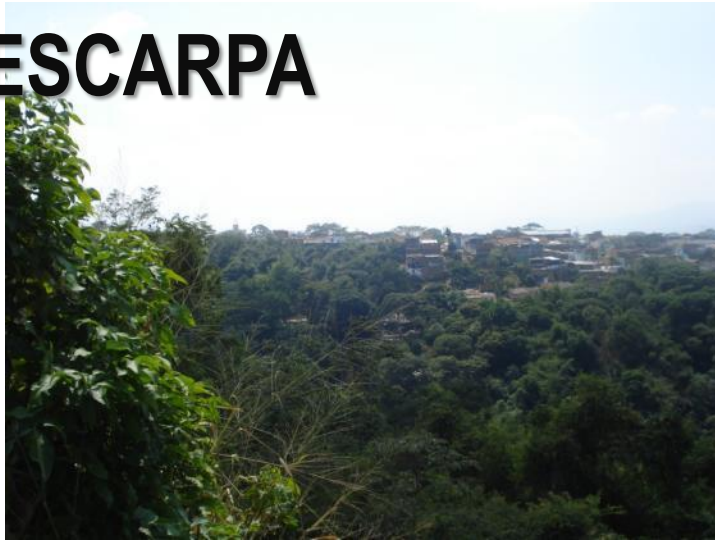


Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESCARPA





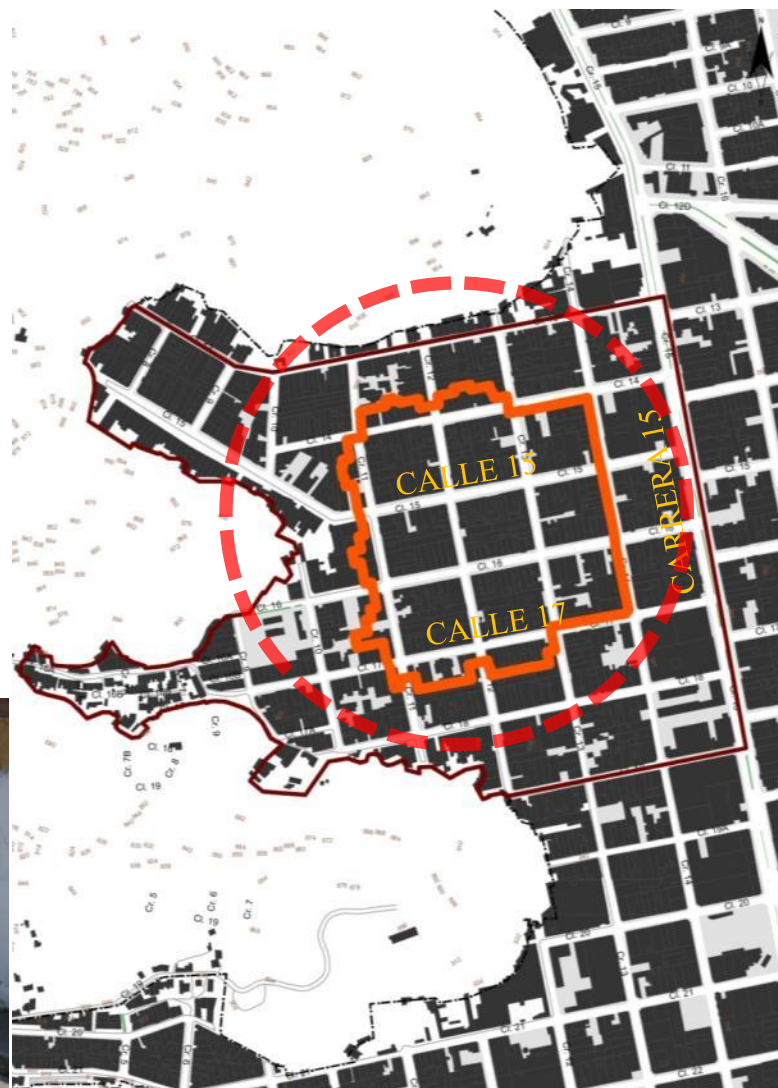
Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

EL AREA DE PLAN PARCIAL

El ámbito de trabajo del Plan Parcial de Renovación Urbana del Barrio Gaitán, corresponde al área definida en el POT con tratamiento de renovación, correspondiente a nueve (9) manzanas comprendidas entre la Carrera 11, la Carrera 14, la Calle 14 y la Calle 17, y un grupo de 23 predios colindantes al Norte de la Calle 14, 22 al Occidente de la Carrera 11 y 23 al sur de la Calle 17. El sector comprende 329 predios, con un área de 66.978 M2 (6.7 hectáreas). El área en tratamiento de renovación tiene 8.5 Ha. y 329 predios.





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

USOS DEL SUELO ACTUALIZADOS

USO	CANTIDAD DE PREDIOS	Ha.	PORCENTAJE
COMERCIO	14	0.40	5.93%
COMERCIO-VIVIENDA	99	1.75	26.18%
DOTACIONAL	7	0.39	5.85%
DOTACIONAL-VIVIENDA	2	0.03	0.45%
INDUSTRIA	8	0.17	2.59%
INDUSTRIA-VIVIENDA	1	0.02	0.36%
TALLER	44	1.16	17.29%
TALLER-COMERCIO	2	0.04	0.59%
TALLER-INDUSTRIA	2	0.07	1.01%
TALLER-VIVIENDA	30	0.64	9.55%
VIVIENDA	120	2.02	30.21%
TOTAL	329	6.69	100.00%

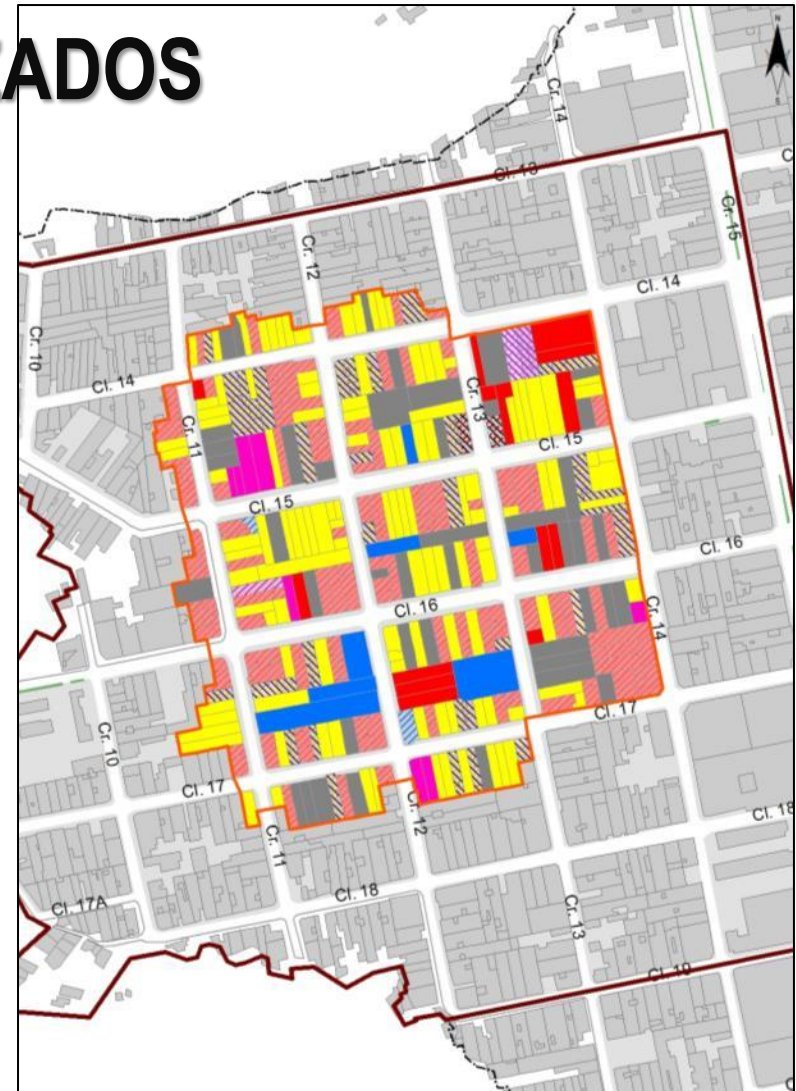
CONVENCIONES:

- AREA DEL PLAN PARCIAL
- AREA DE RENOVACION URBANA
- PERIMETRO URBANO
- URBANO DE PROTECCION

USO

- VIVIENDA
- COMERCIO
- COMERCIO-VIVIENDA

- DOTACIONAL
- DOTACIONAL-VIVIENDA
- INDUSTRIA
- INDUSTRIA-VIVIENDA
- TALLER
- TALLER-COMERCIO
- TALLER-INDUSTRIA
- TALLER-VIVIENDA



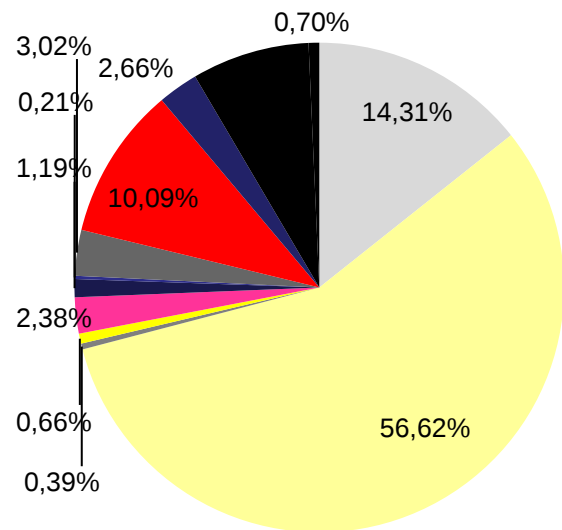


Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESTADO DE LA PROPIEDAD



SINDATOS

Saneado

Reserva de
Dominio

Comun

Sucesion

Usufructo

Embargo

Hipotecado

Embargado
Persona Juridica

Embargado
Persona Natural

Hipotecas
Abiertas

Problemas

CONVENCIONES:

AREA DEL PLAN PARCIAL

AREA DE RENOVACION URBANA

TIPO

Sin datos

Saneado

Comun

Reserva de Dominio

Usufructo

Hipotecado

Hipoteca Abiertas

Sucesion

Embargo

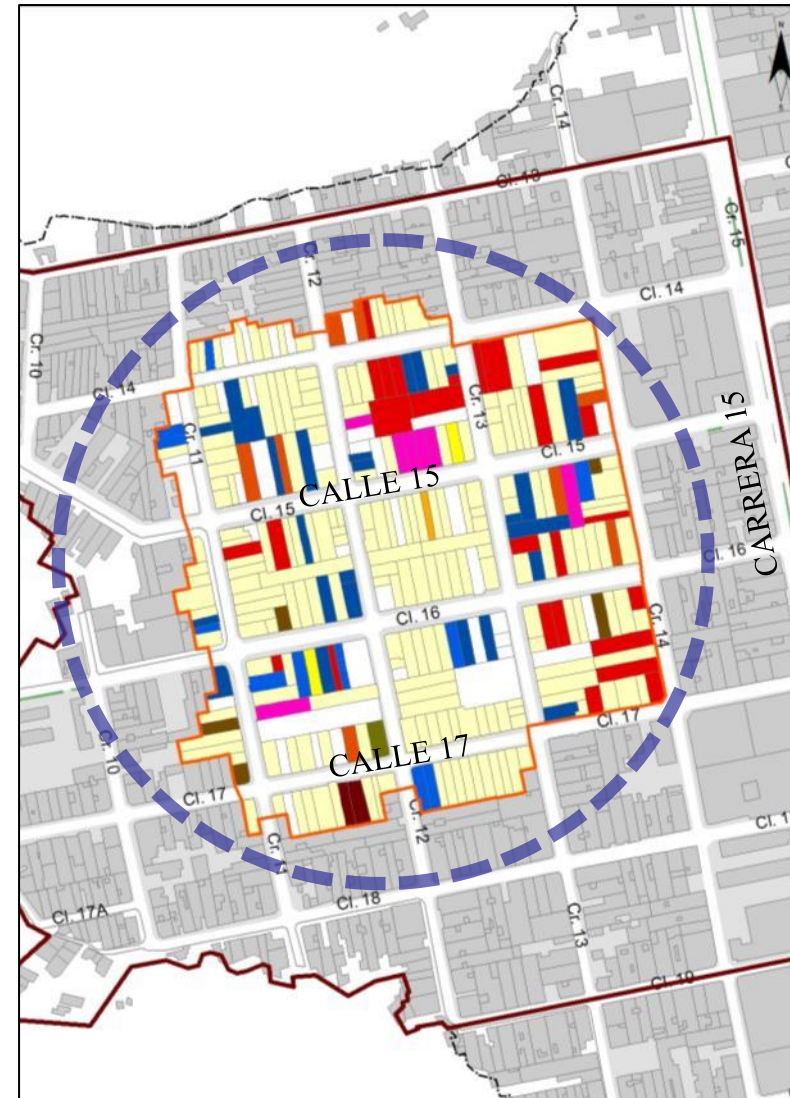
Embargo Persona Juridica

Embargo Persona Natural

Problemas

PERIMETRO URBANO

URBANO DE PROTECCION





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

CUADRO DE ÁREAS ACTUALES

	NUMERO	AREA M2	HECTAREAS
AREA BRUTA		94,460.2	9.4
MANZANAS	25	77,733.4	7.8
ANDENES	16	10,754.7	1.1
LARGO ANDENES		4,194.9	m
PREDIOS	329	66,978.6	6.7
AREA OCUPADA		62,592.3	6.3
AREA CONSTRUIDA		74,469.6	7.4
PARQUES	0	0.0	0.0
AREAS DE VIAS	40	16,726.8	1.7



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

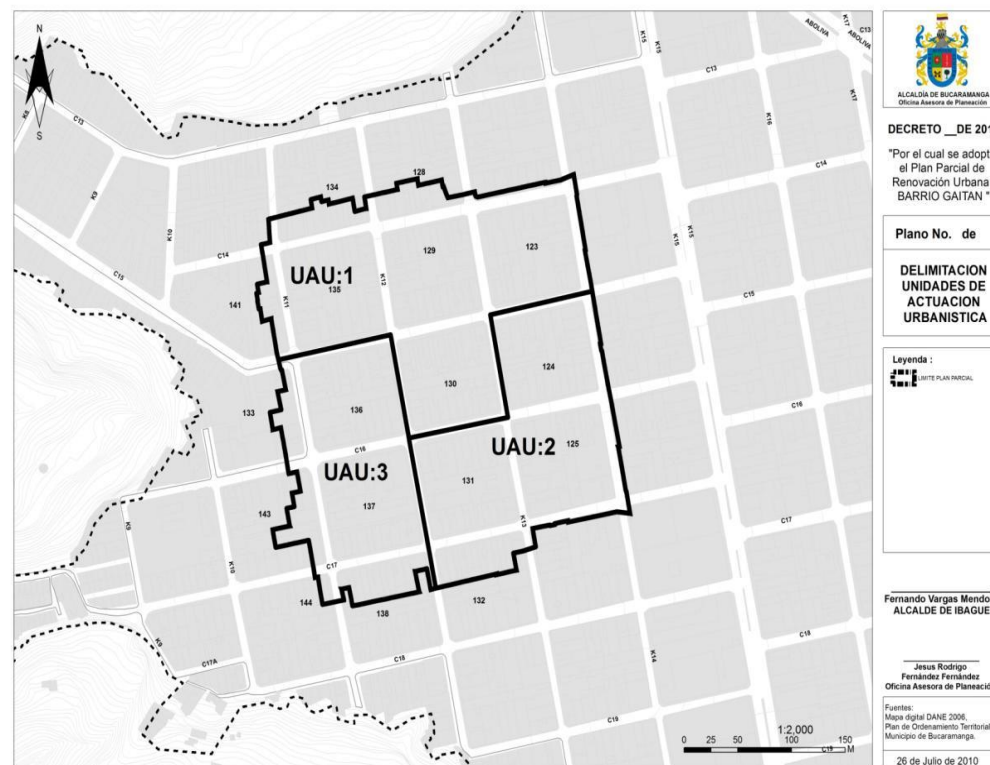
República de Colombia

DELIMITACIÓN DE LAS UAU

La Primera Unidad, corresponde a las tres manzanas localizadas entre las calles 14 - 15, y las carreras 14 - 11. Involucra adicionalmente el grupo de predios localizados en el costado norte de la calle 14 y los predios ubicados al oeste de la carrera 11.

La segunda unidad de actuación urbanística corresponde a las tres manzanas localizadas entre las calles 15 y 17 y las carreras 14 y 12. Incluye las áreas propuestas para la generación de espacio público de alamedas y redes peatonales, tanto sobre la calle 15 como sobre la calle 17 y el grupo de predios localizados en el costado sur de la calle 17 entre las carreras 13 y 12.

La tercera unidad de actuación urbanística corresponde a las dos manzanas localizadas entre las calles 15 y 17 y las carreras 12 y 11, incluye el grupo de predios localizados al occidente de la carrera 11, entre calles 15 y 17 y aquellos localizados al sur de la calle 17, entre carreras 12 y 11; incluye las áreas propuestas para la generación de espacio público de alamedas y redes peatonales, tanto sobre la calle 15 como sobre la calle 17.





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ÁREAS DE LAS UAU

UAU	UAU 1	UAU 2	UAU 3	OBSERVACIONES
AREA BRUTA M2	41.093	29.389	23.978	
ACTUAL				
CANTIDAD DE PREDIOS	148	95	86	
AREA PREDIAL	28.988	20.501	17.490	
AREA PROMEDIO DEL PREDIO	195,9	215,8	203,4	
AREA COSNTRUIDA	31.334	24.744	18.392	
AREA OCUPADA	27.285	19.243	16.065	
ALTURA PROMEDIO	1,2	1,2	1,1	
AREA ESPACIO PUBLICO	12.105	8.888	6.488	
PROPUESTA				
CANTIDAD DE PREDIOS	5	3		1 PREDIO POR MANZANA Y 2 EN EL PARQUE PARA EQUIPAMIENTOS
AREA PREDIAL	19.941	13.007	8.769	
AREA OCUPADA	11.589	8.287	5.588	
AREA COSNTRUIDA	62.385	63.104	30.151	PARA LAS 9 MANZANAS INTERVENIDAS
PREDIOS SIN INTERVENIR	28	12	28	
AREA PREDIOS SIN INTERVENIR	4.338	2.243	5.070	FRENTES
ESPACIO PUBLICO				
ALAMEDA	1.148	3.346	2.268	
PARQUE	4.861	0	0	
ANDENES Y VIAS	20.634	16.185	19.100	
SUB TOTAL ESPACIO PUBLICO	16.814	14.140	10.140	



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUAL POR UAU

ESTADO ACTUAL																
UAU	MANZANAS	AREA BRUTA	MANZANAS COMPLETAS	MANZANAS FRENTERES	MANZANAS SOLO ANDENES	AREA AMANZANADA	AREA DE ANDENES	AREA DE VIAS	NUMERO DE PREDIOS	AREA PROMEDIO DE LOS PREDIOS	AREA PREDIAL	AREA OCUPADA	ALTURA PROMEDIO	AREA CONSTRUIDA	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCION
1	11	41.093	4	3	4	33.589	4.601	7.504	148	196	28.988	27.285	1	31.334	0,94	1,08
2	8	29.389	3	1	4	23.849	3.349	5.540	95	216	20.501	19.243	1	24.744	0,94	1,21
3	6	23.978	2	3	1	20295	2.805	3.683	86	203	17.490	16.065	1	18.392	0,92	1,05
TOTAL	25	94.460	9	7	9	77.733	10.755	16.727	329	204	66.979	62.592	1	74.470	0,93	1,11



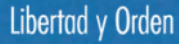
Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

OCUPACIÓN DEL SUELO PROPUESTO POR UAU

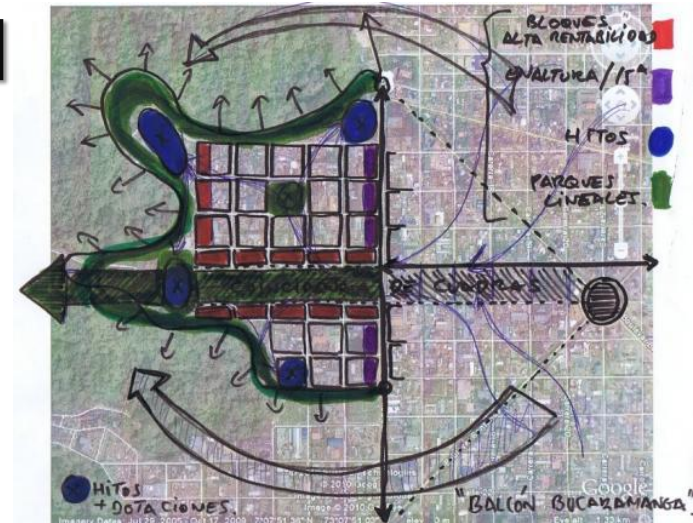
PROPUESTA																										
AREA AMANZANADA	ALAMEDAS	ANDENES A MEJORAR (MANZANAS SIN INTERVENIR)	ANDENES NUEVOS	PARQUE	AREA DE VIAS (SOLO CALZADA)	TOTAL ESPACIO PUBLICO	PREDIOS SIN INTERVENIR	AREA DE PREDIOS SIN INTERVENIR	AREA PRIVADA	CESION ESPACIO PUBLICO	ZONAS VERDES Y PATIOS	AREA OCUPADA	AREA CONSTRUIDA	ALTURA MAXIMA EN PISOS	COMERCIO	SERVICIOS E INDUSTRIA	EQUIPAMIENTOS	VIVIENDA AREA TOTAL	VIVIENDA (AREA NETA VENDIBLE)	NUMERO VIVIENDAS TOTAL	NUMERO VIVIENDAS 60 M (VIP)	AREA VIVIENDAS 60 M (VIP)	NUMERO VIVIENDAS 80 M (VIP)	AREA VIVIENDAS 80 M (VIP)	I OCUPA	I CONST
28.689	1.148	5.491	2.738	4.861	12.405	16.814	28	4.338	19.941	2.745	5.608	11.589	62.385	12	4.253	0	2.206	55.926	44.741	746	746	44.741			0,58	3,13
20.602	3.346	3.149	4.250	0	8.787	14.140	12	2.243	13.007	2.305	2.414	8.287	63.104	12	4.681	38.075	0	20.348	16.278	203		0	203	16.278	0,64	4,85
13.899	2.268	6.158	2.862	0	10.079	10.140	28	5.070	8.769	1.550	1.631	5.588	30.151	6	2.250	0	0	27.901	22.321	279		0	279	22.321	0,64	3,44
63.190	6.762	14.799	9.850	4.861	31.271	41.093	68	11.650	41.717	6.600	9.653	25.463	155.640	12	11.184	38.075	2.206	104.175	83.340	1.228	746	44.741	482	38.599	0,61	3,73



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
República de Colombia

ESQUEMAS DE IMPLANTACIÓN

$\downarrow$ Igual que (1)



PASEO EXTERIOR ACTIVO Y RITMADO POR DOTACIONES. PLAZA DE BARRIO EN CENTRO DE ACTUACIÓN. CONTINUIDAD AL PAISAJE. IMBRICACIÓN DE TRAMAS PERO CON MANTENIMIENTO DEL TODOS LOS EJES Y ANCHOS DE CALLE ACTUALES.





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

PROPUESTA GENERAL



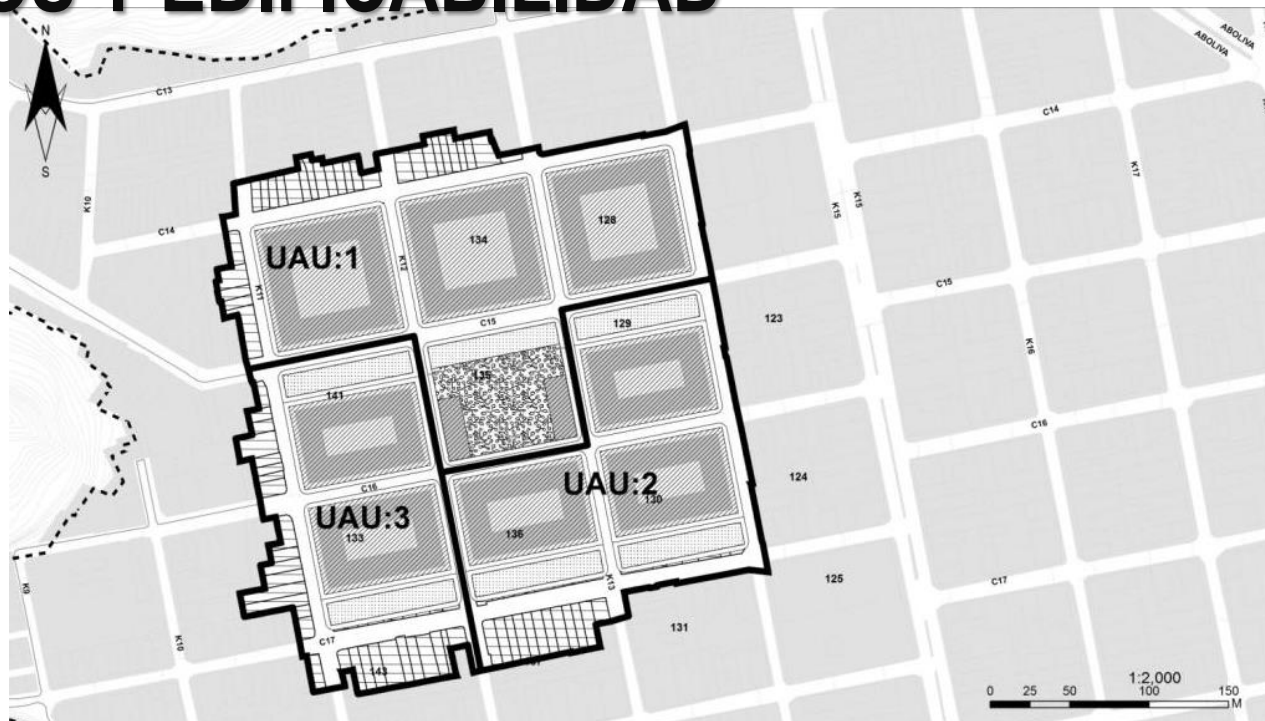


Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

USOS Y EDIFICABILIDAD



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA
Oficina Asesora de Planeación

DECRETO __ DE 2010

"Por el cual se adopta
el Plan Parcial de
Renovación Urbana
BARRIO GAITAN "

Plano No. de

USOS Y
EDIFICABILIDAD

Leyenda :

- LIMITE PLAN PARCIAL
- ÁREA PRIVADA
- OCUPACIÓN PROPUESTA
- ALAMEDA
- PARQUE
- PREDIOS SIN INTERVENIR

	USOS		EDIFICABILIDAD			
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	INDICE DE OCUPACION	INDICE DE CONSTRUCCION	ALTURA MAXIMA	RETROCESOS
UAU 1	Vivienda	Comercio y Servicios	0.65	4	12	3m sobre espacio público
MANZANA 130 (PARQUE)	Equipamiento	_____	0.8	2	3	3m sobre espacio público
UAU 2	Vivienda	Comercio y Servicios	0.65	5	12	3m sobre espacio público
UAU 3	Vivienda	Comercio y Servicios	0.65	5	6	3m sobre espacio público

Fernando Vargas Mendoza
ALCALDE DE IBAGUE

Jesús Rodrigo
Fernández Fernández
Oficina Asesora de Planeación

Fuentes:
Mapa digital DANE 2006,
Plan de Ordenamiento Territorial
Municipio de Bucaramanga.

26 de Julio de 2010



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

REPARTO DE CARGAS

Los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son un mecanismo de financiación de las cargas o inversiones en infraestructuras y equipamientos que se definen en un plan parcial de renovación urbana. Se busca dar, en la medida de lo posible, el mismo tratamiento (jurídico y financiero) a los propietarios de suelo involucrados en el proceso.

La norma urbanística debe estar condicionada a la participación en este sistema de reparto.

Los objetivos de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se pueden sintetizar en los siguientes:

la financiación de las obras de infraestructura que se imputan al sistema,
la obtención de todo el suelo para los elementos públicos,
la remuneración equitativa para todos los propietarios de suelo y
la regulación de los precios del suelo.

Para el diseño del sistema de reparto de cargas y beneficios (al que todos los predios pertenecientes al ámbito quedan adscritos obligatoriamente), se establecen todas las condiciones para definir:

- la valoración inicial y final del suelo
- el suelo requerido y los costos de construcción de todas las cargas urbanísticas que se imputan al sistema y su forma de financiación,
- las condiciones de participación y remuneración de los propietarios del suelo,
- la forma y las condiciones de participación del municipio de Bucaramanga y otros actores privados que lo deseen,
- las fases de desarrollo del plan parcial de renovación y
- los tiempos estimados de ejecución de las obras.

La vinculación del propietario del suelo al sistema de reparto pasa por el pago de la totalidad del suelo aportado, y/o por una porción de suelo urbanizado de menor área pero de mayor valor, y/o por otros mecanismos que representen dicha cantidad de suelo urbanizado asignado, una vez se garantice la obtención/ financiación de los elementos públicos.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

REPARTO DE CARGAS

Todos los suelos que conforman el plan parcial y que se encuentran vinculados obligatoriamente en el sistema de reparto deberán participar en:

- Ceder el suelo para las cargas generales de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan Parcial de Renovación Urbana
- Ceder el suelo para todas las cargas locales de acuerdo con las condiciones del Plan Parcial de Renovación Urbana
- Financiar todas las cargas locales
- Pagar la participación en plusvalía cuando se configuren hechos generadores
- Seguir las disposiciones establecidas en el Plan Parcial de Renovación Urbana en lo que respecta a los usos y edificabilidades.

En este orden de ideas, los elementos importantes para concretar la gestión asociada y especialmente como base para el diseño del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios son los siguientes:

- Suelo (a valor antes del plan parcial de renovación urbana)
- Compensaciones por construcciones, mejoras y procesos sociales
- Cantidad de suelo y valor de las obras requeridas para que se cumplan los objetivos del plan parcial de renovación urbana
- Valor del suelo una vez ejecutado el plan parcial de renovación urbana (autorizados usos y edificabilidades en el contexto del plan parcial de renovación urbana)
- Valor al que se remunera el suelo aportado por cada propietario



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

REPARTO DE CARGAS

para el diseño del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial de renovación urbana se consideran los siguientes pasos:

- Definir los suelos involucrados en el reparto .
- Definir el valor inicial del suelo.
- Definir y localizar todos los elementos públicos.
- Cuantificar el costo de las obras que deben ejecutarse para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana .
- Definir los usos y edificabilidades para las áreas útiles.
- Cuantificar el valor los beneficios o aprovechamientos urbanísticos.
- Cuantificar el valor al que se remunera a cada uno de los propietarios del suelo.
- Establecer las condiciones generales de asociación de los propietarios del suelo.

Estando definidos los bienes inmobiliarios que hacen eficiente el reparto, sea así el del global del plan parcial o de la sumatoria de las unidades de actuación urbanística, se deben pensar en escenarios de reparto que tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

- Modificaciones de usos del suelo o normativa de edificabilidad que tenga equivalencias claras entre usos.
- Posibilidades de compensación en zonas receptoras nombradas por el municipio.
- Incorporación de los principios de ordenamiento territorial y que garanticen la función pública del urbanismo y la propiedad.
- Escenarios de reparto que deberán, inexorablemente, crear el cierre financiero que haga viable la intervención.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

VALORACIÓN DE LAS CARGAS

VALORACIÓN INDICATIVA A PRECIOS CONSTANTES DE 2010

VALORACION CARGAS LOCALES			
Tipo de Carga	Área	Vlr m2	Vlr total
MALLA VIAL LOCAL	29.009	\$ 162.963	\$ 4.727.358.329
PARQUES	4.861	\$ 65.000	\$ 315.944.200
ALAMEDA	6.762	\$ 28.500	\$ 192.727.146
ANDENES	23.735	\$ 60.000	\$ 1.424.071.287
DEMOLICIONES	72.542	\$ 16.000	\$ 1.160.676.960
TOTAL COSTOS CARGAS LOCALES			\$ 7.820.777.922

CARGAS ASOCIADAS

Tipo de Carga	Área (m2) ó Predios	Vlr m2	Vlr total
CONSTRUCCIONES	72.542	\$ 250.000	\$ 18.135.577.500
COMPENSACIONES	329	\$ 7.725.000	\$ 2.541.525.000
TOTAL COSTOS GESTIÓN DE SUELO			\$ 20.677.102.500



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PLAN

Condiciones de viabilidad financiera del proyecto, de acuerdo con las cargas y beneficios identificados.

La construcción de las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación de espacio público se obtendrán mediante los siguientes mecanismos:

- El suelo obtenido a través del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, será remunerado en igualdad de condiciones a todos los propietarios del suelo de conformidad con las reglas anteriormente indicadas y en condiciones de asociación a través de reajustes de tierra.
- La financiación directa por parte de los propietarios de suelo de acuerdo con la segunda alternativa de vinculación de los propietarios.
- Aportes de terceros inversionistas interesados de acuerdo con las reglas de participación establecidas anteriormente.
- Aportes directos de recursos del municipio, recursos que serán recuperados con base en las reglas de participación establecidas para el promotor.
- De manera complementaria, a través de los porcentajes de participación en plusvalía, de conformidad con las normas que rigen dicha participación.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

CARGA	AMBITO DE REPARTO	FORMA DE FINANCIACION
Sistema Vial		
Malla vial local	LOCAL	El suelo y el costo de adecuación serán financiados a través de la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial.
Sistema de Servicios Públicos		
Construcción y futura ampliación y mantenimiento de las redes domiciliarias de Acueducto, saneamiento básico, alcantarillado, Redes y equipamientos de energía eléctrica, Redes de telecomunicaciones, Redes de gas natural domiciliario	MUNICIPIO / EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	Tarifas de servicios públicos El Plan Parcial debe aportar el suelo por donde pasarán estas redes
Sistema de Espacio Público		
Parque Zonal “	ZONAL	El suelo se financiará mediante la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios. La adecuación del parque zonal estará a cargo de la entidad municipal competente y su financiación será vía carga tributaria (impuesto por valorización)
Espacios verdes recreativos o plazas.	LOCAL	El suelo y el costo de adecuación serán financiados a través de la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial.
Gestión de suelo		
Pago de compensaciones y de construcciones	LOCAL	Las actividades derivadas de la gestión del suelo serán financiadas a través de la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESTRATEGIA FINANCIERA DEL PLAN

Predial

El proyecto conlleva un mayor recaudo por Predial. Para saber la cuantía de dicho recaudo se debe definir el número de construcciones nuevas del proyecto, dado que ello aumenta la base gravable del tributo ampliando los ingresos tributarios.

Valorizaciones

Se debe analizar un mecanismo para recuperar parte del valor generado en el suelo al desarrollar el proyecto. Cobrar por anticipado los posibles beneficios futuros es un mecanismo efectivo de financiamiento en la medida que el tributo se causa como resultado del efecto de obras públicas sobre la propiedad raíz.

Titularización

La titularización de ingresos futuros asociados a los recursos por valorizaciones y el mayor recaudo de Predial por la construcción de predios nuevos, permite obtener recursos en el presente.

El municipio actúa como originados de la titularización y transfiere a un patrimonio autónomo el derecho crediticio sobre los ingresos futuros. La constitución del patrimonio autónomo se realiza mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil irrevocable que debe ser autorizado por la Superintendencia y Valores y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. El patrimonio autónomo emite títulos respaldados por ingresos futuros dado la valorización y el recaudo del predial por la construcción de nuevos predios. El patrimonio autónomo recauda el producto de la colocación de títulos y entrega dichos recursos al municipio para el financiamiento de parte del proyecto.

Endeudamiento

Se debe evaluar la capacidad de endeudamiento del municipio para garantizar la sostenibilidad fiscal de este. Para este fin, a partir del MFMP y el perfil de la deuda del municipio se definen escenarios y supuestos.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

MODELO DE GESTIÓN

ACCIONES JURÍDICAS

Procesos				Acciones específicas
Coordinación Estructural	Gestión Institucional	Ejecución o construcción	Ejecución capacitación	Generar condiciones de aceptación
			Ejecución asignación de recursos	Asignación de recursos para obra y procesos
			Ejecución concertación	Definir actores y responsabilidades
			Ejecución identidad	Agendas de acción
			Ejecución Vías y andenes	Agenda de responsabilidades
			Ejecución Seguridad	Asignación de responsabilidades
			Ejecución gestión servicio Público	Coordinación con privados
			Ejecución articulación a sistema	Generación de programas
			Ejecución Seguridad vial	Asignación de recursos y concertación
			Financiación	



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

PRINCIPALES INDICADORES SOCIALES DEL PROYECTO

Indicador	Situación actual	Situación con proyecto
Impacto Vivienda	18.214 Unidades , Déficit de vivienda previsto al final del POT (2012)	1228 Viviendas nuevas 746 VIP 482 VIS
Impacto Población	36.506 Personas , población Comuna 4 N.D. Familias en el área objeto de estudio	307 Familias que ingresan a la zona
Impacto Equipamientos	N.D. Área destinada a equipamientos	2206 M2 (aprox.) Área destinada a equipamientos



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL

Fase 1 Alistamiento y Organización Administrativa (año 1 al 4)

Se concentra en generar las condiciones sociales, institucionales y técnicas necesarias para el buen desarrollo del Plan Parcial mediante acciones de socialización y alistamiento administrativo, social y del suelo.

Fase 2 Ejecución y Ventas de Productos (año 5 al 8)

Se concentra en el diseño y puesta en marcha de una estrategia integral de comunicación que sirve para informar a los diferentes actores sobre los avances en cada una de las etapas del Plan, e involucra los procesos de generación de productos, alistamiento social y mitigación de impactos como parte de la ejecución integral del mismo.

Fase 3 Cierre de Ejecución y Ventas y Seguimiento y Evaluación (año 9 al 12)

Se concentra en la búsqueda de sostenibilidad social, institucional y financiera del Plan Parcial, y sus principales componentes son la generación de acuerdos interinstitucionales, la estrategia de sostenibilidad social y el seguimiento a compromisos y responsabilidades.



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

Fase 1 Alistamiento y Organización Administrativa (año 1 al 4)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Notificación a vecinos antes de la adopción del Plan Parcial.	1 mes	Nivel de información suficiente entre la comunidad y trámite de inicio surtido.
Presentación del Decreto de Adopción del Plan a la Administración Municipal	1 mes	• Nivel de información suficiente entre los funcionarios y compromiso de participar. • Invitación a conformar el Comité Interinstitucional.
Selección de interlocutores de las entidades públicas ante el Comité Interinstitucional.	1 mes	• Comité Interinstitucional conformado. • Interlocutores identificados y plan de trabajo acordado.
Realización de tres censos: i) predial; ii) de población; y iii) de industria y comercio.	4 años	• Cifras precisas sobre: número de predios, de familias y habitantes, de establecimientos de industria y comercio por cada UAU. • Número de beneficiarios de programas de VIS y VIP. • Condiciones del reparto a partir de los avalúos comerciales. • Congelamiento del precio del suelo, mediante Decreto de Anuncio de Proyecto.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

Fase 1 Alistamiento y Organización Administrativa (año 1 al 4)

Proceso	Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Alistamiento social Preliminar	Identificación de los principales actores económicos que participarían del Plan Parcial y presentación de la propuesta a: - Los industriales del sector. - Los comerciantes del sector: de escala local, zonal y metropolitana. - Las empresas prestadoras de servicios públicos. - Las organizaciones económicas. - Las entidades financieras. - Los promotores y operadores inmobiliarios. Identificación de los principales actores sociales que participarían del Plan Parcial y presentación de la propuesta a: - Grupos de propietarios del suelo (residentes y no residentes en la zona), interesados en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU).	4-6 meses	Nivel de información suficiente entre los actores que participan del Plan Parcial. Condiciones básicas generadas para la futura negociación e inclusión en las Unidades de Actuación Urbanística propuestas y en el correspondiente reparto.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

Fase 2 Ejecución y Ventas de Productos (año 5 al 8)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Formulación y puesta en marcha de la estrategia de comunicación del Plan Parcial.	8 años	Una estrategia integral de comunicación diseñada y ejecutada a lo largo de todas las etapas del Plan.
• Creación de la Gerencia del Plan Parcial (entidad privada o fiducia). • Generación de productos por parte de la Gerencia. • Diseño de la estrategia de promoción y venta de los productos por parte de la Gerencia	1 año	Gerencia del Plan Parcial creada. Definición de los productos que ofrece el Plan.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

Fase 2 Ejecución y Ventas de Productos (año 5 al 8)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Presentación del Proyecto de Plan Parcial a: • Los comerciantes de escala local, zonal y metropolitana • Los propietarios y los ocupantes de predios. • Las organizaciones económicas. • Las entidades financieras. • Los promotores y operadores inmobiliarios. • Los actores políticos locales.	4-6 meses	• Nivel de información suficiente entre los actores que participan del Plan Parcial para la negociación y la inclusión en la UAU. • Inclusión de propuestas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE)
Mitigación de los siguientes impactos: • Reubicación de los habitantes que se encuentran en zonas de riesgo cercanas al borde de escarpa. • Eliminación de los botaderos de basuras en los bordes de escarpa. • Mitigación de impactos por desplazamiento físico y/o económico, a través de compensaciones. • Apoyo a procesos de bancarización y gestión de créditos y subsidios para que la población acceda a los productos inmobiliarios.	4 años	• Propuestas para la mitigación de impactos ejecutadas con la participación activa de la Gerencia del Plan y de los inversionistas. en la mitigación de impactos. • Créditos y subsidios para vivienda asignados.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

Fase 3 Cierre de Ejecución y Ventas y Seguimiento y Evaluación (año 9 al 12)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Integración de la oferta institucional, los equipamientos y los dotacionales actuales y futuros.	2 años	Acciones coordinadas desde la Gerencia entre las diferentes entidades públicas y privadas.
Diseño y puesta en marcha de una estrategia de sostenibilidad social del Plan Parcial sobre defensa, cuidado y mantenimiento de: • Espacio público • Redes ambientales • Senderos peatonales y/o ciclo-rutas • Borde de escarpa • Equipamientos y dotacionales	2 años	• Responsables identificados y plan de trabajo acordado y ejecutado. • Espacio público, zonas verdes, equipamientos y dotacionales en buen estado de conservación y mantenimiento con participación de la comunidad y el sector privado. • Borde de escarpa protegido que se constituye en un mirador de atractivo turístico. • Efectos positivos sobre el medio ambiente y la oferta de espacios para la recreación y la cultura en la ciudad.
Encuentros entre Gerencia del Plan y Comunidad para verificar el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el marco del Plan Parcial.	4 años	Cumplimiento de los acuerdos en un 100%.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL

La Estrategia de Gestión Social deberá ser liderada principalmente por la Administración Municipal, a través de las dependencias que guardan una directa relación misional con la propuesta, a saber:

- Oficina Asesora de Planeación
- Secretaría de Infraestructura
- Secretaría de Desarrollo Social
- Secretaría de Educación
- Secretaría de Salud y Ambiente
- Secretaría de Gobierno- Oficina de Prevención y Atención de Desastres
- Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB)

La estrategia debe contar también con la participación de actores económicos y sociales como:

- Los industriales del sector
- Los comerciantes del sector: de escala local, zonal y metropolitana
- Las organizaciones económicas
- Las entidades financieras
- Los promotores y operadores inmobiliarios
- Los inversionistas
- Las empresas prestadoras de servicios públicos
- La población del área objeto de planificación (principalmente propietarios residentes y no residentes)

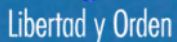
ACCIONES FRENTE A LOS DOS GRUPOS DE ACTORES IDENTIFICADOS COMO PRIORITARIOS: POBLACIÓN EN ZONA DE ALTO RIESGO Y POBLACIÓN AFECTADA POR ACTIVIDAD ECONÓMICA.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia



CRONOGRAMA

[illegible]



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
República de Colombia

PROPUESTA URBANÍSTICA





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

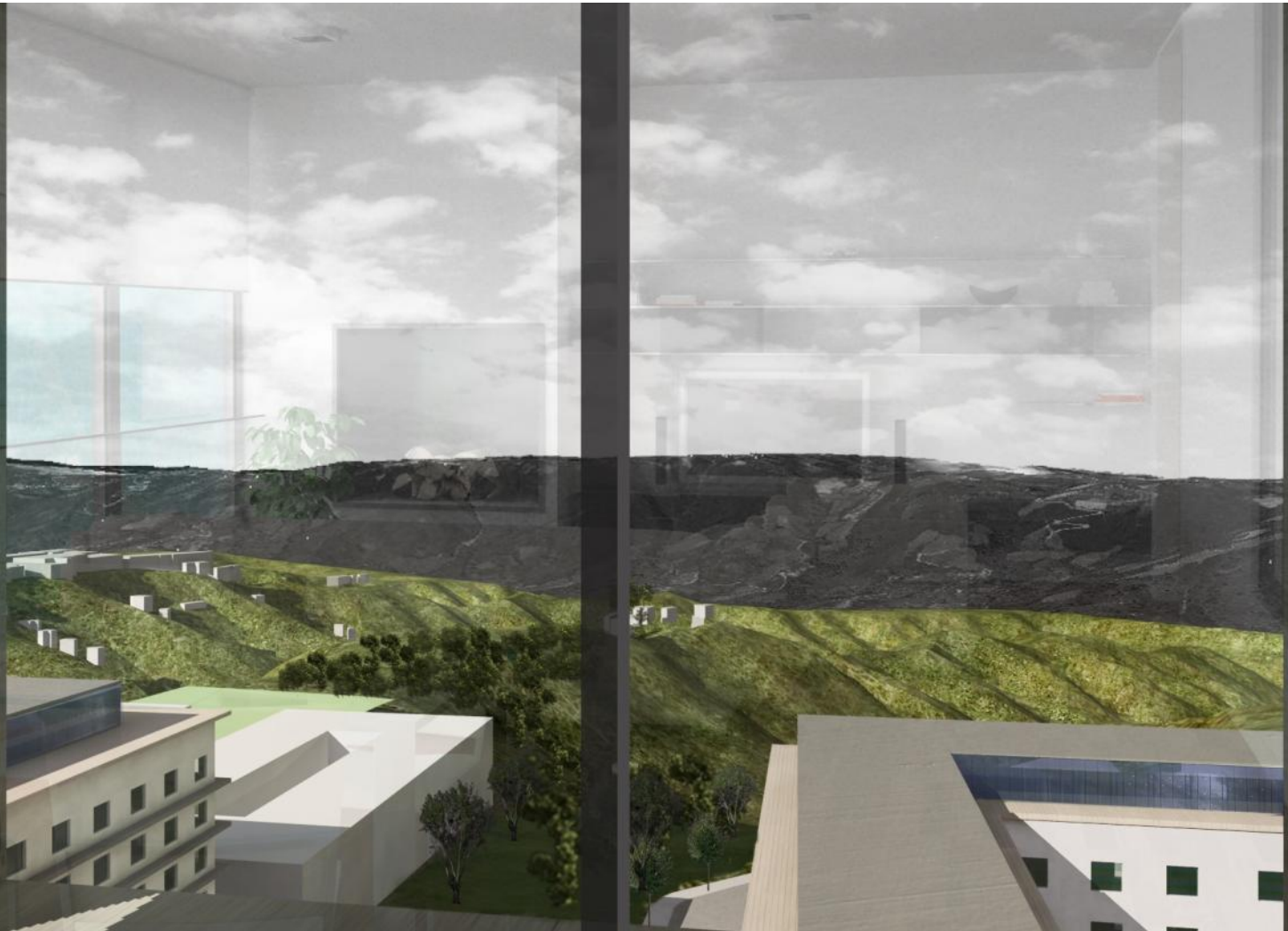




Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia

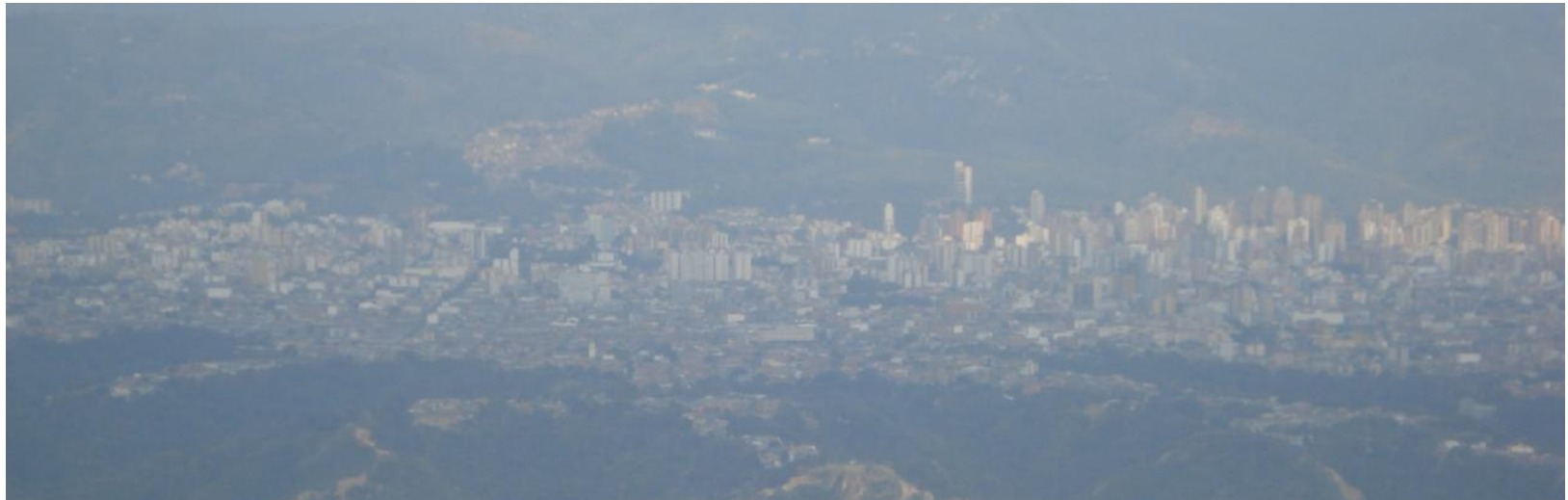




Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

República de Colombia



MUCHAS GRACIAS