

**Transformación del territorio por dinámicas urbanas en el sector de Cañaveral municipio
de Floridablanca**

Fernando Andrés Estévez Suárez

**Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de Magíster en
Ordenamiento Territorial**

Director

Eneyda Abreu Plata

Co-Director

Carlos Humberto Gómez Arciniegas



Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ingenierías y Arquitectura

Facultad de Arquitectura

2018

Dedicatorias

A mis padres,

Esposa e Hijas, por su amor, comprensión,
y acompañamiento en esta etapa de mi vida.

Agradecimientos

Esta tesis es producto final del esfuerzo y sacrificio de una investigación que toco parte de la vida personal del autor, gracias a la Universidad Santo Tomás, en particular la comunidad Dominica por su apoyo permanente, a mi directora Eneyda Abreu, quien con su buena disposición y entrega me lleno de energía positiva en este proceso con excelentes lecciones académicas que servirán para un futuro, y a mi codirector Carlos Gómez por su tiempo y dedicación en el proceso.

Contenido

	Pág.
Introducción	20
1. Planteamiento del problema.....	25
1.1 Descripción del problema	25
1.2 Formulación del problema	31
1.2.1. Árbol de problemas.....	32
1.3. Objetivos	33
1.3.1 Objetivo General.....	33
1.3.2 Objetivos Específicos.....	33
1.4 Justificación	34
1.4.1. Delimitación del área de estudio –aproximación general.	37
1.4.2 Delimitación del polígono de estudio calles 29_35, carreras 27_23	42
1.4.3 Delimitación temporal.	43
1.4.4 Delimitación conceptual.	43

1.5 Hipótesis	44
2. Marco referencial	45
2.1 Marco teórico	45
2.1.1 CEPAL Guía análisis del sistema urbano regional para el ordenamiento territorial.	45
2.1.2 UNIPILOTO Colombia 2015	54
2.1.3 Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla 2008	60
2.2 Marco conceptual.....	62
2.2.1 Territorio	62
2.2.2 Urbano.....	63
2.2.3 El Ordenamiento Territorial.....	64
2.2.4 Dinámicas urbanas	66
2.2.5 Transformación del territorio.....	68
2.2.6 Unidad vecinal.	69
2.2.7 Atributos urbanos.....	70
2.3 Marco legal y normativo.....	70

2.3.1. Código de Urbanismo del Área Metropolitana de Bucaramanga –CUAMB.	72
2.3.2 Ley 388 de 1997.....	73
2.3.3 Planes de Ordenamiento Territorial- POT.	74
2.3.3.1 Ficha normativa de Cañaveral. POT 2000-2009.....	78
2.3.3.2 Artículo 251° Ficha normativa de Cañaveral POT 2016.	81
2.3.3.3 Perfiles viales en el polígono de estudio.....	86
3. Marco metodológico	92
3.1 Estructura metodológica	93
4. De la periferia de Bucaramanga a la centralidad de Cañaveral	95
4.1 Investigación histórica y normativa de Cañaveral	95
4.1.1. Intervenciones del estado ICT Vs. Intervenciones privadas en el Sur.....	106
4. 2. Caracterización del uso del suelo en Cañaveral.....	108
4.2.1 La situación actual en el polígono de estudio, inventario urbano.....	108
4.2.2 Dinámicas y transformaciones en el ordenamiento.	115
4.2.3 Transformaciones del polígono de estudio por dinámicas sociales.	117
4.2.4 Transformaciones en el polígono de estudio por dinámicas económicas.....	119
4.2.5 Transformaciones de Cañaveral por dinámicas político administrativas	124

4.2.6 Análisis urbano espacial del polígono de estudio.	124
4.2.7 Fichas urbanas comparativas.	130
4.2.8 Análisis cambios de uso en el polígono de estudio.....	132
4.2.8.1 Secuencia cronológica de usos del sector.	135
4.2.8.2 Secuencia cronológica comparativa de usos del sector según la norma.	137
4.2.9 Densidad poblacional polígono de estudio.	138
4.2.10 Matriz DOFA del sector analizado.	140
4.3 Diagnóstico de síntesis.....	141
4.4 Hacia una situación ideal: Confrontación con el caso de Porta Nuova Italia	142
4.4.1 La perecuación, la compensación y la incentivación urbanística.	143
4.4.2 Las compensaciones y los incentivos, el proyecto Porta Nuova en Milán Italia.	148
4.4.3 Posible aplicación de la perecuación en el polígono de análisis a modo de simulación. ..	156
5. Resultados.	166
5.1 Los hallazgos en el tiempo.....	166
5.2 Conclusiones y recomendaciones	178
Referencias bibliográficas.....	182
Apéndices.....	189

Lista de Figuras

	Pág.
<i>Figura 1. Árbol de Problemas</i>	32
<i>Figura 2. Plano de comunas de Floridablanca y delimitación sector.</i>	38
<i>Figura 3. Plano de límites de la comuna 2 Cañaveral</i>	39
<i>Figura 4. Barrios que conforman la comuna Cañaveral y barrios dentro del sector.</i>	40
<i>Figura 5. Delimitación de la comuna de Cañaveral y delimitación del polígono de estudio.</i>	41
<i>Figura 6. Plano delimitación del polígono de estudio.</i>	42
<i>Figura 7. Delimitación multitemporal.</i>	43
<i>Figura 8. Análisis urbano regional, análisis y diagnóstico urbano regional metodología para la caracterización territorial</i>	56
<i>Figura 9. Relaciones estáticas y relaciones dinámicas</i>	57
<i>Figuras 10,11. Izquierda pirámide de Kelsen normativa en Colombia. Derecha pirámide de Kelsen normas urbanas en Colombia.</i>	71
<i>Figura 12. Plano general de usos plan de desarrollo metropolitano de Bucaramanga</i>	73

<i>Figura 13.</i> Mapa de usos urbanos POT 2000. Floridablanca y demarcación polígono de estudio.	
.....	83
<i>Figura 14.</i> Mapa de usos urbanos POT 2016. Floridablanca y demarcación del polígono de estudio.	
.....	84
<i>Figura 15.</i> Plano de usos actuales según norma actual POT en el polígono de estudio.	85
<i>Figura 16.</i> Perfiles viales según norma actual POT en el polígono de estudio.	86
<i>Figura 17.</i> Perfil vial _ 1 según normativa del POT.	87
<i>Figura 18.</i> Perfil vial _ 7 según normativa	88
<i>Figura 19.</i> Perfil vial _ 8 según normativa.	89
<i>Figura 20.</i> Perfil vial _ 13 según normativo.	90
<i>Figura 21.</i> Perfil vial _ 16 según normativa	91
<i>Figura 22.</i> Estructura metodológica.	93
<i>Figura 23.</i> Autopista Bucaramanga Floridablanca 1960.	96
<i>Figura 24.</i> Vista aérea del proyecto Cañaveral en los años setenta.	97
<i>Figura 25.</i> Cañaveral en sus inicios años setenta. Barrio Cañaveral	98
<i>Figura 26.</i> Plano de Cañaveral imagen de Google earth polígono de estudio 2002.	99
<i>Figura 27.</i> Cañaveral actualmente. Polígono de estudio año 2003	101
<i>Figura 28.</i> Cañaveral 1967 / 2015.	102

<i>Figura 29.</i> Cañaveral 1970 viviendas tipo.....	102
<i>Figura 30.</i> Tipología de vivienda y cambio de uso.	103
<i>Figura 31.</i> Línea de tiempo. Análisis cronológico.	104
<i>Figura 32.</i> Línea de tiempo. Análisis cronológico	105
<i>Figura 33.</i> Plano delimitación polígono de estudio calles 29_35, carreras 27_23.	109
<i>Figura 34.</i> Plano catastral del polígono de estudio.....	111
<i>Figura 35.</i> Usos actuales del polígono de estudio, 2018.	112
<i>Figura 36.</i> Alturas actuales del polígono de estudio 2018	113
<i>Figura 37.</i> Llenos y vacíos actual del polígono de estudio 2018	114
<i>Figura 38.</i> Usos, izquierda, sector 1985	116
<i>Figura 39.</i> Construcciones en altura	119
<i>Figura 40.</i> Sector de Cañaveral cambio de uso de vivienda a comercio 2017.....	121
<i>Figura 41.</i> Impacto volumétrico Centro Comercial La Florida.....	121
<i>Figura 42.</i> Impacto paisajístico centros comerciales.....	122
<i>Figura 43.</i> Fachada modificada 2018, antiguo sector de vivienda	123
<i>Figura 44.</i> Cambios de uso en el sector.....	123
<i>Figura 45.</i> Pérdida del espacio público.	126

<i>Figura 46.</i> Espacio público del sector perimetral a los centros comerciales.....	126
<i>Figura 47.</i> Espacio público. Adaptada de Google maps.	127
<i>Figura 48.</i> Cambio de uso. Adaptada de Google maps.	128
<i>Figura 49.</i> Modelo de vivienda tipo 1970, aún presente en el sector.	128
<i>Figura 50.</i> Lago desaparecido.	129
<i>Figura 51.</i> Análisis de densidades y cambios de usos 1985 en el polígono de estudio.....	133
<i>Figura 52.</i> Análisis de densidades y cambios de usos años 2000-2005 en el polígono de estudio.	134
<i>Figura 53.</i> Análisis de densidades y cambios de usos 2017 en el polígono de estudio.....	134
<i>Figura 54.</i> Secuencia esquemática por ocupación predial en el polígono de estudio.	136
<i>Figura 55.</i> Secuencia cronológica y comparativa de la ocupación del sector analizado según la norma en el polígono de estudio.	137
<i>Figura 56.</i> Diagrama de ejemplo de perequazione directa.	144
<i>Figura 57.</i> Ejemplo ilustrativo 1, transferencia de la Ley de compensación.	147
<i>Figura 58.</i> Ejemplo ilustrativo 2, traslado de usos del suelo.....	147
<i>Figura 59.</i> Esquema ilustrativo del uso del banco de derechos volumétricos.....	148
<i>Figura 60.</i> Área Garibaldi Milán Italia.....	149

<i>Figura 61. Equilibrios volumétricos con relación a zonas verdes recuperadas a partir de la modificación, tejido urbano actual.....</i>	<i>150</i>
<i>Figura 62. Plano de clasificación general zonas verdes y vías.....</i>	<i>151</i>
<i>Figura 63. Plano de clasificación general zonas verdes.</i>	<i>153</i>
<i>Figura 64. El rascacielos bosque vertical de Boeri y espacio público Porta Nuova.</i>	<i>154</i>
<i>Figura 65. Ubicación de los usos en Porta Nuova.....</i>	<i>155</i>
<i>Figura 66. Manzanas propuestas para aplicar la perecuación..</i>	<i>157</i>
<i>Figura 67. Efecto perecuación.</i>	<i>158</i>
<i>Figura 68. Relación entre manzanas y entorno..</i>	<i>159</i>
<i>Figura 69. Sugerencia espacial.....</i>	<i>159</i>
<i>Figura 70. Simulación de perfiles urbanos.....</i>	<i>162</i>
<i>Figura 71. Simulación perfiles urbanos.....</i>	<i>163</i>
<i>Figura 72. Cronología, etapas del polígono analizado desde 1950 a 2017</i>	<i>166</i>
<i>Figura 73. Polígono de estudio en el año 1950, zona ambiental, fincas de caña y tabaco.....</i>	<i>167</i>
<i>Figura 74. Polígono de estudio en el año 1962, trazado urbano y aparición de la autopista.</i>	<i>168</i>
<i>Figura 75. Polígono de estudio en el año 1973</i>	<i>168</i>
<i>Figura 76. Polígono de estudio en el año 1974</i>	<i>169</i>

<i>Figura 77.</i> Polígono de estudio en el año 1975	169
<i>Figura 78.</i> Polígono de estudio en el año 1976	170
<i>Figura 79.</i> Polígono de estudio en el año 1977	170
<i>Figura 80.</i> Polígono de estudio en el año 1978	171
<i>Figura 81.</i> Polígono de estudio en el año 1979	171
<i>Figura 82.</i> Polígono de estudio en el año 1984	172
<i>Figura 83.</i> Polígono de estudio en el año 1987.	173
<i>Figura 84.</i> Polígono de estudio en el año 1988	173
<i>Figura 85.</i> Polígono de estudio en el año 1989	174
<i>Figura 86.</i> Polígono de estudio en el año 1991	174
<i>Figura 87.</i> Polígono de estudio en el año 1993	175
<i>Figura 88.</i> Polígono de estudio en el año 2003..	176
<i>Figura 89.</i> Polígono de estudio en el año 2004	176
<i>Figura 90.</i> Sector en el año 2006, aumento significativo de uso de residencial a comercial.	177
<i>Figura 91.</i> Polígono de estudio en el año 2017 aumento significativo de uso de residencial a comercial y última construcción registrada en el sector.	177

Lista de Tablas**Pág.**

Tabla 1. <i>Ficha normativa de Cañaveral correspondiente al POT 2000-2009</i>	80
Tabla 2. <i>Plazas del municipio de Floridablanca propuesto en el POT del año 2000</i>	81
Tabla 3. <i>Ficha normativa de Cañaveral correspondiente al POT 2016</i>	82
Tabla 4. <i>Análisis de predios (área de lote, índices de ocupación y construcción)</i>	115
Tabla 5. <i>Análisis de ficha urbana del POT 2000-2009 y POT 2016</i>	130
Tabla 6. <i>Análisis de elementos de ficha urbana del POT 2000-2009 y el POT vigente</i>	131
Tabla 7. <i>Cambios de usos desde 1985 -2005-2013 al 2108</i>	133
Tabla 8. <i>Análisis de densidad poblacional y número de viviendas en el sector año 2005-2013</i>	138
Tabla 9. <i>Análisis de densidad poblacional y número de viviendas en el sector año 2017</i>	139
Tabla 10. <i>Matriz DOFA</i>	140

Lista de apéndices

	Pág.
Apéndice A. Normativa referente a Planes de Ordenamiento Territorial.....	189
Apéndice B. Tablas de análisis de polígono de estudio por manzana	197
Apéndice C. Aspectos legales y normativos.....	208
Apéndice D. Conceptos clave	211

Resumen

El desarrollo de las ciudades Colombianas, se ha visto condicionado por un buen número de dinámicas que han generado diversas transformaciones, las cuales, a su vez han afectado notoriamente sectores urbanos de las ciudades. El área metropolitana de Bucaramanga no es ajena a este fenómeno, por lo que extensas áreas de su territorio se han visto afectadas, por la aparición de procesos de densificación poco planificados, que han tenido lugar a causa de un claro afán del sector inmobiliario por un usufructo capitalista del suelo, el cual deja a un lado previos procesos de planificación cuyas proyecciones iniciales se basaban en políticas de conservación de las áreas naturales peri urbanas, la preservación de la actividad agrícola o simplemente en normales procesos de expansión urbana con carácter residencial. El sector de Cañaveral, municipio de Floridablanca (Santander), es uno de estos escenarios, por ser considerada como la tercera economía más importante de la región, además a nivel departamental, nacional, e internacional, se destacan sus cualidades urbanísticas y de servicios que se presentan en el sector, área que en sus orígenes poseía notables valores ambientales además de una envidiable localización, que fue absorbida por la esfera del desarrollo urbano y que sin darse cuenta, fue pasando a ser blanco de afectaciones físicas y sociales a causa de la aparición de una nueva infraestructura básica y de objetos arquitectónicos que más allá de responder a un entendible desarrollo residencial mutaron en su uso para ser receptores de una frenética actividad económica que ha afectado la calidad de vida de quienes lo habitan y que además ha generado desplazamientos de la población. A la luz de las anteriores consideraciones, el presente trabajo busca identificar las causas de este proceso partiendo de un análisis histórico que se avala del estudio documental, registros fotográficos y visitas de campo usando un enfoque

metodológico mixto, para proseguir hacia un dictamen orientador. La primera parte del documento deja en claro las transformaciones que se han dado sobre el medio físico en un lapso de tiempo de 50 años, para después pasar a un análisis de los instrumentos de planificación que han tenido injerencia con este territorio durante ese lapso de tiempo, para así llegar a una etapa concluyente que es en su esencia, un diagnóstico de síntesis que coadyuva en la definición de una serie de consideraciones para orientar futuros procesos de ordenamiento territorial, no solo para el sector de Cañaveral sino también en otras áreas urbanas del territorio nacional.

Palabras Clave: Cañaveral, Dinámicas, Instrumentos, Planificación, Territorio, Transformaciones, Urbano

Abstract

The development of the Colombian cities have been conditioned by a good number of dynamics that have generated various transformations, which in turn have dramatically affected urban areas of cities. The metropolitan area of Bucaramanga is no stranger to this phenomenon by which large areas of its territory have been affected by the emergence of little planned densification processes that have taken place because of a clear desire for real estate by a capitalist usufruct of the ground, which aside from previous planning processes whose initial projections were based on peri-urban natural areas conservation policies, preservation of agricultural activity or just normal processes of urban expansion with residential character. Canaveral, municipality of Floridablanca (Santander) sector is one of these scenarios, area that in his origines possessed remarkable environmental values as well as an enviable location that was absorbed by the field of urban development and that without account was becoming White's affectations physical and social because of the emergence of a new basic infrastructure and architectural objects more than respond to understandable residential development they mutated into its use to be receiving a frantic economic activity that you have affected the quality of life of those who, y Arquitectura have also generated population displacements. In the light of the foregoing considerations, the present paper seeks to identify the causes of this process on the basis of a historical analysis that supports the documentary study,

photographic records, interviews and field visits to proceed towards an opinion counselor. The first part of the document makes clear the transformations that have occurred on the physical environment in a time span of 50 years after move to an analysis of planning instruments which have interference with this territory during the period of time to reach to stage, which is in its essence, conclusive diagnosis of synthesis which assists in the definition of a number of considerations to guide future land use planning processes, not only for the Cañaveral sector but also in other urban areas of the national territory.

Key words: Cañaveral, Dynamics, Instruments, Planning, Territory, Transformations, Urban

Introducción

El presente trabajo toma como punto de partida la preocupación por los procesos de expansión urbana que fagocitan las áreas peri urbanas, que transforman vertiginosamente el territorio natural y dan lugar a nuevos desarrollos urbanísticos, que en su concepción inicial responde a las necesidades de la población y da solución a la demanda de vivienda, pero que lamentablemente pasan a ser un escenario que aloja una edificación especulativa y por tanto testimonia dramáticos cambios en el uso del suelo, partiendo de ser contenedor de una normal actividad residencial a receptáculo de discutibles dinámicas urbanas generados por el excesivo comercio y una densificación masiva. Así las cosas, el área de estudio seleccionada está ubicada en la comuna 2 de Cañaveral en el municipio de Floridablanca, uno de los componentes urbanos del área metropolitana de Bucaramanga; proyectado en los años 60, y que se fue afectado por discutibles procesos de planificación y gestión del territorio, sin duda ligados al vertiginoso crecimiento que la capital Santandereana ha vivido en las tres últimas décadas.

De hecho, el sector de estudio es el centro urbano más desarrollado de dicha área metropolitana ya que según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (2017) Bucaramanga cuenta actualmente con 521.857 habitantes y junto con Floridablanca, Girón y Piedecuesta conforman una región urbana con un total de 1.141.696 residentes, siendo la quinta más poblada del país. Concentrándose en el municipio de Floridablanca, con vida jurídica en su centro histórico desde 1817, éste cuenta con una extensión aproximada de 97 km² y se encuentra conurbado en su área norte con el municipio de Bucaramanga, y con el paso de una autopista construida hacia 1968, que conecta los municipios con el centro y el norte del país. Es

además reconocido por sus centros comerciales, sus clínicas de alto nivel y un notable desarrollo urbanístico que ha ido acorde a las necesidades del área metropolitana, específicamente en términos de desarrollos residenciales y de núcleos comerciales, y que marcan un punto importante a nivel departamental, regional, nacional e internacional, por las cualidades urbanísticas y servicios que se presentan en el sector, iniciándose con el Centro Comercial Cañaveral que fue propuesto en el año 1982, siendo inaugurado en agosto de 1984, según la constructora Urbanas.

Inicia entonces un comercio a gran escala en el sector de Cañaveral que hoy en día se traduce en tres centros comerciales y uno en el sector colindante, cuya presencia ha generado visibles impactos urbanísticos y que en una u otra forma se ha encaminado a un deterioro silencioso, tanto en la calidad de vida de los habitantes como en el paisaje urbano del sector. A estos equipamientos comerciales se le suma la aparición de otros objetos arquitectónicos como edificaciones de vivienda multifamiliar en altura, un notable comercio de bajo impacto disgregado por las manzanas aledañas y el consiguiente incremento del parque automotor, aspectos que hacen aún más notorio el déficit de espacio público y el desplazamiento de la vivienda unifamiliar.

A partir de lo anteriormente expuesto, se puede entrever el punto de partida de la presente investigación y los elementos análogos que coadyuvaron a la selección del tema de investigación, vislumbrado previamente a partir de reflexiones que llevaban a comparar un caso de éxito en ámbito internacional con la realidad del territorio seleccionado por un interés personal del autor como residente del sector de Cañaveral desde 1980 hasta el año 2000. Así bien, para consolidar el problema de investigación se realizó un acercamiento al territorio con el fin de estudiar sus problemáticas y potencialidades para vislumbrar un posible aporte

investigativo que respondiese a la problemática que hoy afronta tanto el sector como la ciudad de Floridablanca.

Es entonces como se identifican problemáticas relacionadas con un paisaje que contradice un orden y una proyección establecida hacia el año 1970 y que deja sobre la mesa una serie de inquietudes y preguntas relacionadas con los procesos que han llevado a que el antiguo sector de Cañaveral, conocido por sus amplias viviendas unifamiliares y su vocación netamente residencial se haya convertido en una nueva centralidad con discutibles impactos urbanos. Por consiguiente, se opta por tomar como punto de partida para la lectura del territorio, las áreas circundantes al sector de Cañaveral, gracias a sus características y a su posición estratégica las cuales, confrontadas entre sí, arrojaron una serie de problemas emergentes del territorio que cimentaron la formulación de los objetivos de este estudio.

De esta forma, el objetivo general aboga por estudiar las dinámicas generadoras de transformación territorial, que ha sufrido el sector de Cañaveral para la generación de tendencias de ocupación del suelo urbano, pensado con el ánimo no solo de generar una crítica sobre los procesos llevados a la fecha, sino de responder a los problemas expuestos que afectan al municipio. Seguido de los objetivos específicos con los que se reconocen las tendencias de transformación y la formulación de la hipótesis que relaciona los efectos en la ocupación del suelo con las dinámicas de crecimiento, se definen cuatro objetivos específicos estrechamente ligados a la estructuración del marco metodológico y se generan unas hipótesis que servirán para verificar el cumplimiento de los mismos.

Se acude entonces a los postulados de Hernández Sampieri, para articular un estudio de tipo exploratorio y descriptivo, aplicado sobre el territorio que sustentará el diagnóstico y después la verificación de la hipótesis y los eventuales resultados de la investigación. Así pues, se propone

un método de investigación con un enfoque mixto, según manifiesta en su libro metodología de investigación 6ta edición, Hernández Sampieri (2014), articulado en cuatro fases, que incluyen la observación, la deducción, el análisis, y la fase pro positiva, todo ello con respeto del rigor de la investigación para establecer una secuencia lógica dirigida de mayor conocimiento sobre el tema.

De este modo, la primera parte de la investigación se enfoca en la lectura del territorio valiéndose de fuentes primarias y secundarias para explorar los orígenes de esta expansión urbana, el proceso de ocupación del sector de Cañaveral desde sus inicios a la fecha de este estudio y el desarrollo de un modelo estructurante, estudiando las dinámicas generadoras sus transformaciones. En otras palabras, se parte de un proceso de investigación con un claro trasfondo histórico a fin de consolidar una línea de tiempo en la cual se detectan las transformaciones generadas por diferentes dinámicas que se han presentado a lo largo del desarrollo del sector seleccionado. Así bien, se estudia un buen número de información histórica apoyándose con información primaria, visitas de campo para evidenciar el proceso, e información secundaria con los instrumentos de gestión, revisión de textos de investigación y planimetría; además se busca evidenciar las transformaciones y las dinámicas generadoras en este proceso de expansión urbana y proyección de un territorio, basados en el análisis documental y las evidencias recolectadas.

Acto seguido se visualizan las tendencias de ocupación del suelo y los efectos en la circunscripción, analizando los instrumentos de gestión y planificación en el proceso de crecimiento del sector de Cañaveral, valiéndose de una línea analítica-sintética que se obtiene a partir del estudio de los atributos físicos y normativos sobre los sucesos acaecidos en el sector para conocer así las posibles causales endógenas y exógenas (económicas, sociales y políticas) que puedan coadyuvar en la reconstrucción histórica de los hechos morfológicos del territorio.

La sección sucesiva confronta los hallazgos con los instrumentos de gestión y la información de lo que se encuentra a la fecha de este estudio en el sector.

Luego se realiza el estudio de caso o confrontación tipológica, con el ánimo de evidenciar proyectos con características similares en otros contextos, las afectaciones que estos tuvieron sobre la sociedad Florideña, y qué tan viable es la implementación de algunos parámetros exitosos del proyecto en la realidad del territorio estudiado.

Se continúa con el análisis y diagnóstico fenomenológico de los resultados obtenidos en la primera fase donde se procura, mediante el uso de herramientas de planificación, determinar la potencialidad de los atributos y debilidades del territorio para esbozar inicialmente las primeras estrategias, susceptibles de aplicación y progresiva consolidación de nuevos patrones de localización y sinergia del repertorio de actividades del tejido espacial.

La fase final se preocupa por retroalimentar la información, contrastar y verificar las hipótesis para nuevas estrategias de ordenamiento en el sector de Cañaveral, necesarios para mejorar la calidad de vida de quienes habitan o desarrollan otras actividades diferentes a la de habitar en el sector y así potenciar sus cualidades como nueva centralidad, de vital importancia para el área metropolitana de Bucaramanga. A modo de recomendación se promueve una alternativa de mejoramiento con la compensación del espacio y el ordenamiento del territorio con la aplicación las buenas prácticas desarrolladas internacionalmente que pueden llegar a congregarse una especialización funcional de actividades como el ocio, comercio con enclaves de grandes suelos dotacionales.

1. Planteamiento del problema

1.1 Descripción del Problema

En los últimos años se observa un crecimiento poblacional que va en aumento en los municipios que comprenden el área metropolitana de Bucaramanga (AMB): Floridablanca, Girón Piedecuesta y Bucaramanga. Según Vanguardia Liberal, diario local el día Jueves 22 de Septiembre de 2016 en su artículo “Floridablanca y Girón, con densidad desbordada”, de la Sección Local:, Planeación Nacional manifestó que los índices son de 17.333 habitantes por kilómetro cuadrado en Floridablanca y 19.542 habitantes por kilómetro cuadrado en Girón, mientras que capitales como Tokio albergan 4.440 habitantes por kilómetro cuadrado y Londres, que tiene un índice alto, llega apenas a los 5.800.» Vanguardia liberal (2016).

De acuerdo con los datos oficiales del DANE, Floridablanca tiene 263,095 habitantes (Proyección 2012) que la consolidan como la segunda ciudad por habitantes en Santander. El 47.43% (124,780) son hombres y el 52.57% (138,315) son mujeres. El 95.6% de la población de 5 años y más sabe leer y escribir, es decir, la tasa de analfabetismo es del 4.4%.

La población calculada según base del DANE para el año 2005 es de 258.509 habitantes, aunque en la realidad esta cifra está superada y hoy el cálculo es superior a 300.000 habitantes ubicados (residenciados), en más de 51.000 predios urbanos y rurales.

Según un estudio realizado en el 2005, la población mayor de 18 años y que reside en la ciudad es en gran medida bumanguesa, así:

- El 7% son nacidos en Floridablanca
- El 44% son nacidos en Bucaramanga
- El 33% son nacidos en el resto del departamento
- El 16% son nacidos en otros departamentos.

Y según la estratificación socioeconómica la distribución de población, algunos barrios significativos de cada estratificación es la siguiente:

ESTRATO 1: Altos de la Florida, Belencito, Escoflor, García Echeverri, Los Laureles, Los Olivos, Prados del Sur, Santa Inés, José A. Morales, Las Palmeras, entre otros.

ESTRATO 2: Santa Trinidad, Altos de Bellavista, Altos de Caracolí, Balcón de Alares, Balcón del Reposo, Caracolí, El Carmen I; II; III; IV; V y VI, Nuevo Villabel, Los Robles, San Bernardo, Santa Fe, Santa Ana, Villabel, Caldas, Pio XII (Cumbre), Villa Alcázar, Arrayanes, entre otros.

ESTRATO 3: Altamira I, II, III y casas, Casco Antiguo, Guanaca, Bucarica, Bellavista, Hacienda San Juan, Ciudad Valencia, El Dorado, Limoncito, Fátima, Favuis, Nogales de la Florida, Portal de Castilla, Villa España, Bosques de la Florida, Parque San Agustín, Cracovia II, Lagos II, III, IV y V, Los Molinos, Rosales, El Verde, Villa Piedra del Sol, Villa de San Francisco, Torres de Sevilla, Villa Italia, San Ángel, entre otros.

ESTRATO 4: Andalucía, Bosque sectores A, B, C, D, La Ronda, Lagos I, Los Andes, Los Pirineos, Altos de Cañaveral I, II, III, IV, Cracovia I, Las Carabelas, Los Guayacanes, Los Trinitarios, Paragüitas, Torres de Aragón, San Diego, Villa Firenze, Cañaveral, Quitas de Florida, Quintas de Cañaveral, Palmar del Viento, entre otros.

ESTRATO 5: Altos de Cañaveral IV y V, Buganvilia, Campestre Real, Cañaveral, Cañaveral Oriental, Cañaveral, Lago Campestre, La Península, Jardín de Versalles, Quintas de Campestre, La Pera, Versalles, Cañaveral Plaza, entre otros.

ESTRATO 6: Cañaveral Campestre I, II, III, Camino Real, Hoyo Uno, La Perita, Monte Llano Campestre, Lagos del Cacique, entre otros.

Lo anterior sumado a las cifras del DANE se tiene que el 92% (237 828) de la población pertenece a los estratos 1, 2 y 3, el 7,6% (20 681) pertenece a los estratos 4, 5 y 6.

El crecimiento poblacional registrado por el área metropolitana de Bucaramanga (AMB), producto de la migración campo ciudad que tenía su explicación en los hechos de violencia partidista y en la búsqueda de mejores actores, termino por desbordar el espacio de la meseta y se inició en la década de los años 60 un proceso de expansión hacia el Sur, aumentando el número de viviendas en Floridablanca en un 72% entre 1973 y 1978. Con la construcción de la autopista de Floridablanca que comunica con la capital de país, la densificación de la población aumentó y la apacible población se convirtió entonces en un municipio de crecimiento desproporcionado y caótico con la amenaza creciente de no poder resolver los urgentes problemas que la explosión urbanística había generado.

El municipio que antes aparecía como noticia o en los escritos, se convirtió en 1985 en el vigésimo cuarto municipio de Colombia por su población, en el tercero por su nivel de vida y considerado uno de los municipios de mayor crecimiento de Latinoamérica.

Conforme a estos indicadores de crecimiento poblacional se generan diferentes transformaciones motivadas por dinámicas que van enlazadas a las sinergias de ciertas actividades, el grado de especialización y su influencia en el ordenamiento del territorio, lo que

produce un cuestionamiento que será el punto de partida de esta investigación ¿Cuáles son las transformaciones generadas por las dinámicas urbanas en el sector Cañaveral municipio de Floridablanca?

Teniendo en cuenta esta problemática se parte de la delimitación física del sector mencionado, el cual se ha establecido de la siguiente manera: al norte desde el centro comercial Cañaveral hasta la calle 158, al sur el anillo vial desde la empresa UNE, hasta el conjunto Montealegre, tomando como eje la calle 200 hasta la estación de Metrolinea junto al conjunto multifamiliar ciudadela Comfenalco, continuando hasta el colegio Panamericano y calle 31, hasta el centro comercial Cañaveral, al oeste con extensión de tierra sin edificar, en un área aproximada de 237ha, observándose la afectación caótica de una zona, que ha incumplido con su proyección inicial, en una expansión urbana generada sin controles y afectando con notoriedad la dinámica socio económica; incluso en las futuras áreas de expansión urbana.

Para la dinámica social en los componentes demográficos según el DANE; la tasa implícita de crecimiento natural del *quinquenio* 2015-2020 para Santander se proyecta en un 9.55, siendo la nacional de 12.08 Caldas la más baja con 8.16 y la Guajira con 22.8, ubicando el departamento entre los cinco más bajos del país según los estudios postcensales del documento de las proyecciones nacionales y departamentales de población 2005-2020 del DANE.

Partiendo de las dinámicas económicas; *según el informe de coyuntura regional -ICER para el departamento de Santander:*

En el año 2010, la variación del Índice de precios al consumidor en Colombia fue 3,2%. Bucaramanga se ubicó por encima 0,7 pp de este valor y 0,8 pp del registro alcanzado en 2009. Los mayores incrementos se presentaron en los grupos de alimentos, transporte y salud. La tasa de desempleo en las

24 áreas metropolitanas fue de 12,5%, mientras Bucaramanga registró 11,0%, lo que representó un aumento de 1,7 pp con respecto a 2009. Se presentó una disminución neta en la inversión de capital para Santander, auspiciado por la disminución en las reformas y un incremento de las liquidaciones. Pese a que las constituciones se incrementaron, no lograron evitar la disminución de dinero en el movimiento de sociedades. Por su parte, en 2010 el comercio exterior mostró un comportamiento negativo al disminuir sus exportaciones no tradicionales en 70,2% y tras aumentar las importaciones en 23,5%. En este resultado fue determinante la participación del sector industrial. En el caso de las exportaciones, por subsectores se destacaron fabricación de productos metalúrgicos básicos y fabricación de vehículos automotores. En las importaciones, la mayor participación se obtuvo en agricultura, ganadería y caza.

Los anteriores hechos, han generado en el municipio, una importancia a nivel regional por sus consolidación como nueva centralidad, pero a su vez unos cambios notables, a falta de unos lineamientos precisos, de un estudio concreto de sus necesidades, de la falta en la exigencia y autocontrol las políticas implementadas en los instrumentos de gestión, de una equivocada proyección a mediano y largo plazo respecto a los índices poblacionales, demanda de vivienda y comercio y de las afectaciones generadas por algunas administraciones municipales, como lo manifiesta el diario local Vanguardia Liberal, el día Miércoles 11 de Marzo de 2015 - 12:01 am en su artículo “Así han gobernado a Floridablanca en los últimos 10 años”, Sección Política, que de acuerdo a lo mencionado por el politólogo y analista Julio Acelas, estos son los principales aspectos que hacen que en Floridablanca en estos últimos 10 años, eso haya sucedido. El primero de ellos es que *el poder político real, en este municipio radica en el Concejo Municipal y no en los mandatarios*.

El segundo aspecto responde a que los organismos de control “*que deberían estar fallando ante procesos disciplinarios, daño fiscal y corrupción, no lo hacen porque son del bolsillo del Concejo*”.

La tercera característica es que *en la mayoría de los pobladores hay abstención*.

Afirma el analista, quien asegura que la única manera de darle un giro a la política en Floridablanca es cambiando a todo el Concejo, esto ha generado diferentes impactos, como el desplazamiento de algunos habitantes, de lo que antes era una zona residencial, la cual cambio en parte su uso a comercio, se crearon rutas de movilidad forzadas, afectando no solo este sector, sino también su entorno directo y la misma área metropolitana.

Estos cambios obedecen al incremento poblacional el cual crea una alta demanda de compra de inmuebles y de una alta densificación, creándose la vivienda en altura, lo que limita aún más el espacio público dispuesto en su proyección inicial, y disminuyendo los espacios óptimos que generan una buena calidad de vida, además al generarse este efecto, los flujos vehiculares se han venido incrementando notoriamente, por la cantidad de personas residentes en este sector, y visitantes a los centros comerciales, que exceden su oferta comercial al ubicarse tres de estos en un solo sector y uno en el sector colindante, y generar el desplazamiento de los residentes con la aparición de comercio de bajo impacto en zonas residenciales, al punto de no dar abasto con las vías existentes generando desorden vehicular.

1.2 Formulación del Problema

Según la problemática descrita, se propone el análisis, mediante un estudio que ofrezca respuesta a las siguientes preguntas:

¿Cuáles son las transformaciones generadas por las dinámicas urbanas en el sector Cañaveral municipio de Floridablanca, desde el inicio de su desarrollo urbano?

¿Cuáles han sido las dinámicas generadoras de las transformaciones en el sector de Cañaveral?

¿Qué actores se han visto influenciados por estos cambios de orden de territorio?

¿Qué aporte podría hacerse a partir de la confrontación de la información encontrada con los instrumentos de gestión?

En la figura 1 se expresa mediante árbol de problemas la manera cómo operan cada una de las relaciones dinámicas y estáticas que caracterizan el análisis urbano regional de Cañaveral; como insumo para identificar posibles alcances por escala, a partir de los cuestionamientos y enunciados lo que conlleva a plantear los objetivos propuestos para este estudio.

1.2.1. Árbol de problemas.

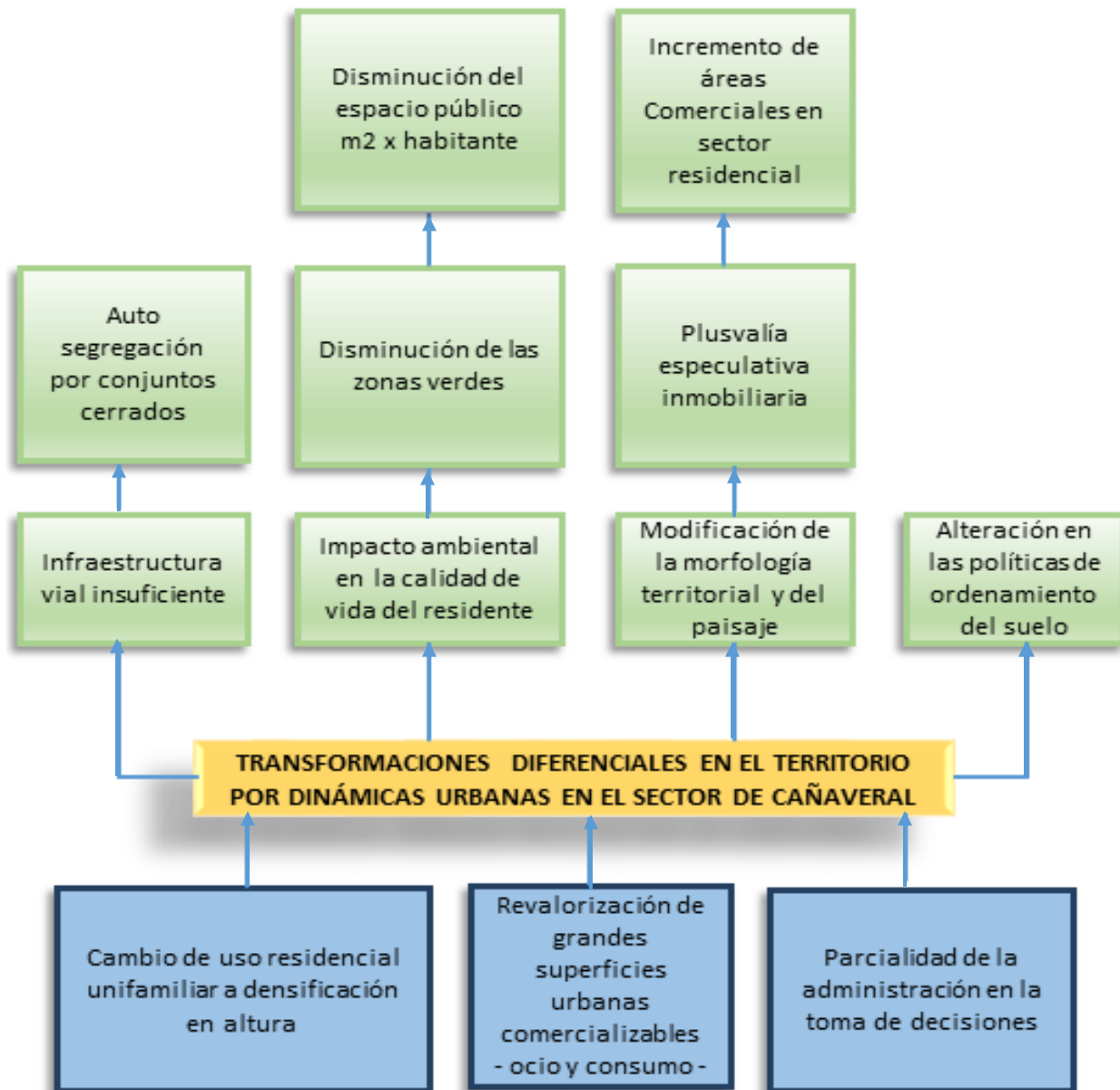


Figura 1. Árbol de problemas

1.3. Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Estudiar las dinámicas urbanas generadoras de la transformación territorial del sector de Cañaveral, municipio de Floridablanca, para la orientación de futuras prácticas de ordenamiento del territorio.

1.3.2 Objetivos Específicos.

- Reconocer las dinámicas generadoras de transformación territorial que ha sufrido en los últimos años el sector de Cañaveral mediante un estudio histórico que revele las tendencias de ocupación del suelo urbano.
- Sistematizar las tendencias de ocupación del suelo de acuerdo a los instrumentos de planificación emanados en el tiempo que han regularizado los procesos de crecimiento del sector de Cañaveral.
- Diagnosticar la situación actual del territorio estudiado de acuerdo a una correlación entre sus atributos y las actuales tendencias de ocupación del suelo, aplicados a un área en particular.
- Confrontar los hallazgos con buenas prácticas en otros contextos para articular ciertas recomendaciones que actúen como alternativas de ordenamiento territorial para afrontar, eventuales cambios en las dinámicas urbanas del sector de Cañaveral.

1.4 Justificación

Durante el proceso de crecimiento de un municipio y en el proceso de planificación y gestión del territorio se ven afectados elementos importantes como: el urbano, ambiental, social, económico y administrativo que en momento de romper el equilibrio generan una desorganización y una cadena de cambios que afectan la calidad de vida de un territorio, estas transformaciones se han evidenciado en la mala implementación y proporción de usos de comercio, vivienda y servicios complementarios, transformaciones y desorden vehicular por falta de la adecuada infraestructura vial que soporte el incremento de flujos, la afectación y deterioro del espacio público el cual se reduce en relación con la cantidad de población que habita y visita este sector, la desaparición de zonas verdes o espacios de transición, en relación con lo construido, el cambio de uso de una zona residencial a un uso comercial, el cual genera mayores impactos en el sector, según el sociólogo David Harvey en su conferencia "Las Crisis del Capitalismo" para The Royal Society for the encouragement of Arts manifestó lo siguiente: *“Es hora de mirar más allá del capitalismo, hacia un nuevo orden social que nos permita vivir dentro de un sistema que podría ser responsable, justo y humano”*.

Se trata de rastrear los problemas que han llevado a que estas transformaciones se generen, analizados desde la proyección inicial del sector de Cañaveral, y el proceso de ocupación, evidenciado además por el autor de esta investigación siendo morador desde 1978 al 2000, ha podido testimoniar la deficiente planeación de los instrumentos de gestión, la falta de rigurosidad en el cumplimiento de la norma y las malas administraciones municipales que han buscado un bien personal y no un bien para los ciudadanos, la falta de información en la gestión

administrativa en el crecimiento del territorio, la falta de estudio previo en la implementación de cambios y estrategias para mitigar consecuencias negativas.

La población que se ve incluida es la población residente en el sector de Cañaveral, y los visitantes al sector, teniendo en cuenta que existen cuatro centros comerciales, tres en la zona de estudio y uno en el sector de lagos directamente colindante, el sector directamente afectado es el sector de Cañaveral, sin desconocer que tiene implicaciones en otras escalas, como a nivel de comuna, de municipio y de área metropolitana por esta razón se determinó trabajar sobre un polígono del sector enmarcado entre las carreras 27, 23 y calles 29 y 35 siendo además el polígono de inicio del desarrollo urbano de Cañaveral.

Cuando se habla de ordenamiento del territorio, se debe entender que el interés público pesa sobre el interés individual, “*según se manifiesta en el Artículo 58 de la constitución Nacional de Colombia*” esta argumenta que cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social, (Constitución Política Colombiana, 1991, pág. 27), entendiendo que las administraciones Municipales tienen la autoridad para emplear su poder, para plantear restricciones en el uso del suelo y sus proyecciones, sin que esto afecte el equilibrio en cada uno de los factores que comprenden el ordenamiento y su sostenibilidad, estos usos deben ser replanteados confrontando los instrumentos de gestión y las normativas que fueron utilizadas y que han venido generando este caos según se manifestó en el foro mundial de ciudades realizado en Colombia en el 2014 “*La suerte de una ciudad depende de tres factores claves: Planeación territorial, consenso con las entidades territoriales de orden superior y participación ciudadana*”.

Se pretende estudiar y analizar las dinámicas generadoras de transformación del sector analizando las tendencias de ocupación del suelo urbano, para ser confrontadas con los nuevos instrumentos de gestión, que muestran los nuevos procesos de crecimiento del sector de Cañaveral y así determinar una propuesta de mejora en las estrategias de ordenamiento territorial. Ahora bien, surgen varios interrogantes en el proceso de investigación que incluyen ¿hasta qué punto y que grado de responsabilidad tiene el manejo de las administraciones municipales en el desarrollo urbano?, ¿Qué ha ocurrido con los entes de control que velan por las normas?, especialmente en el sector de Cañaveral.

El resultado de este trabajo diagnosticará la situación actual del territorio estudiado de acuerdo a una correlación entre los efectos de los atributos urbanos, consolidados hasta el momento y las actuales tendencias de ocupación del suelo, y podrán ser aplicados a un sector particularizado además de realizar una confrontación entre la situación diagnosticada con buenas prácticas en otros contextos para generar ciertas recomendaciones que actúen como alternativas de ordenamiento territorial para afrontar, eventuales cambios estructurales en las dinámicas urbanas del sector de Cañaveral que puedan ser aplicadas en otros sectores de nivel local y regional, surgiendo así una oportunidad de desarrollar como parte del análisis otra opción sobre como conceptualizar y entender parte de los procesos urbanos entre las diferentes dinámicas que generan transformaciones y que paso a paso constituyen ciudades hacia la consolidación y construcción metropolitana a lo largo de la historia, cambios que hacen parte del proceso de creación y transformación de la misma sociedad involucrando la organización económica, social, político administrativa y ambiental, entendiendo que la ciudad es un lugar donde hay varios actores que se relacionan, cada uno de ellos con diversos intereses que hace que la ciudad sea un entorno dinámico en permanente transformación y donde los únicos beneficiarios serán quienes

la habitan y desarrollan sus actividades en ella, además destacando la importancia que tiene este sector de Cañaveral a nivel no solo municipal, también de área metropolitana, y desde el ámbito regional.

1.4.1. Delimitación del área de estudio –aproximación general.

Para reconocer las dinámicas de ocupación del suelo urbano del área estudiada, se realizó una lectura del territorio, estructurando el proceso histórico relativo al desarrollo urbano del sector de Cañaveral, donde se recurrió al estudio y análisis fotográfico con imágenes suministradas por Urbanas S.A y el fotógrafo Santandereano, Carlos Eslava, quienes evidenciaron el proceso cronológico del crecimiento y desarrollo urbano, a esto se suma el análisis planímetro realizado desde la inclusión de Floridablanca como parte del área metropolitana, en el Código de Urbanismo Metropolitano de 1982, conformado por acuerdos municipales y planos que delimitan zonas de uso determinadas según su actividad y proyección.

Floridablanca es uno de los cuatro municipios que conforman el área metropolitana de Bucaramanga, este municipio limita al Norte: con los municipios de Bucaramanga y Tona; Sur: con el municipio de Piedecuesta; Oriente: con los municipios de Tona y Piedecuesta; Occidente: con los municipios de Girón y Bucaramanga, hoy en día lo conforman en su casco urbano ocho comunas: **Comuna 1.** Altamira - Casco Antiguo, **Comuna 2.** Cañaveral, **Comuna 3.** Bucarica, **Comuna 4.** Caldas – Reposo, **Comuna 5.** Bosque – Molinos, **Comuna 6.** Lagos - Bellavista, **Comuna 7.** Valencia - Santana **Comuna 8.** La Cumbre. La comuna N° 2 correspondiente a Cañaveral, está conformada por 63 barrios, urbanizaciones y conjuntos cerrados, de los 277 que hay en total en el municipio, como se observa en la figura 2, la totalidad de las comunas, en la figura 3, se observan los puntos más relevantes que demarcan los límites de la comuna.

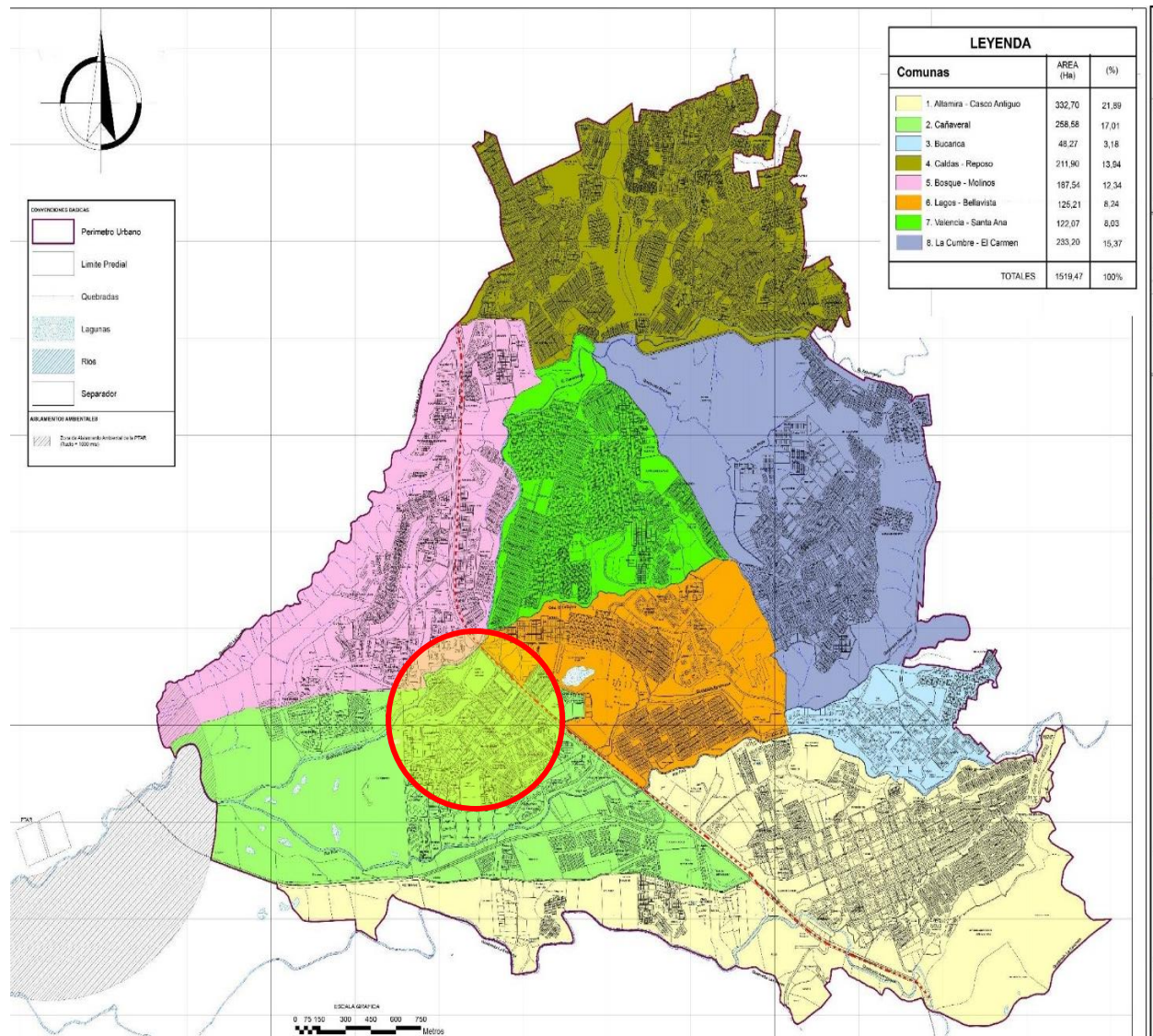


Figura 2. Plano de comunas de Floridablanca y delimitación sector donde está el polígono de estudio área 20ha aproximadas. Adaptada de POT 2016 del municipio de Floridablanca.

La comuna N° 2 Cañaveral, cuenta con cuatro puntos importantes o límites, como el Centro Comercial Cañaveral, la empresa UNE comunicaciones, la estación de Metrolinea, y un área o zona ambiental, esta comuna limita al norte con la comuna 5 Bosque Molinos, al sur con la comuna 1 Altamira Casco Antiguo, al este con la comuna 6 lagos Bellavista, y al occidente con el municipio de Girón, cuenta con el paso de dos fuentes hídricas quebrada Zapamanga y Río Frio como se aprecia en la figura 3.

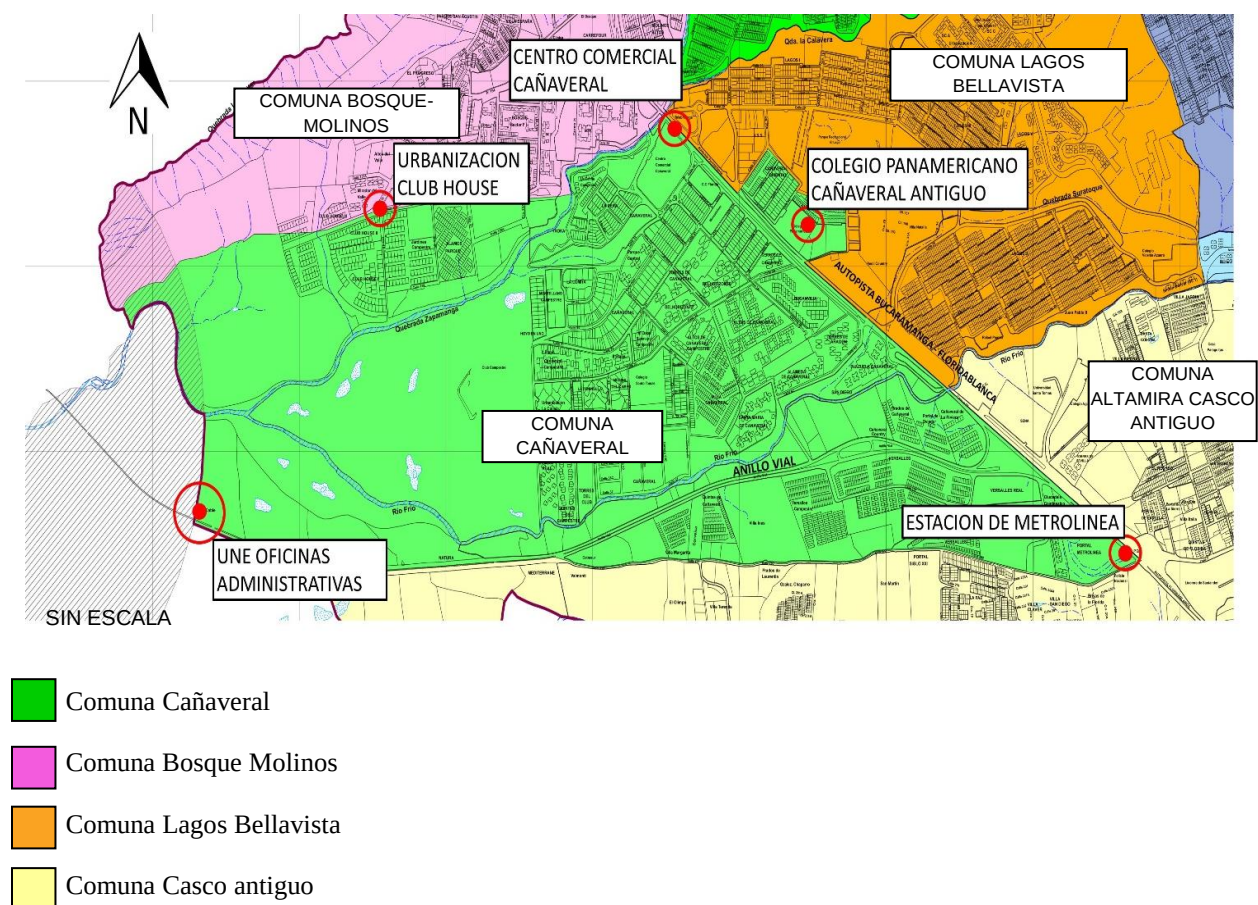


Figura 3. Plano de límites de la comuna 2 Cañaveral

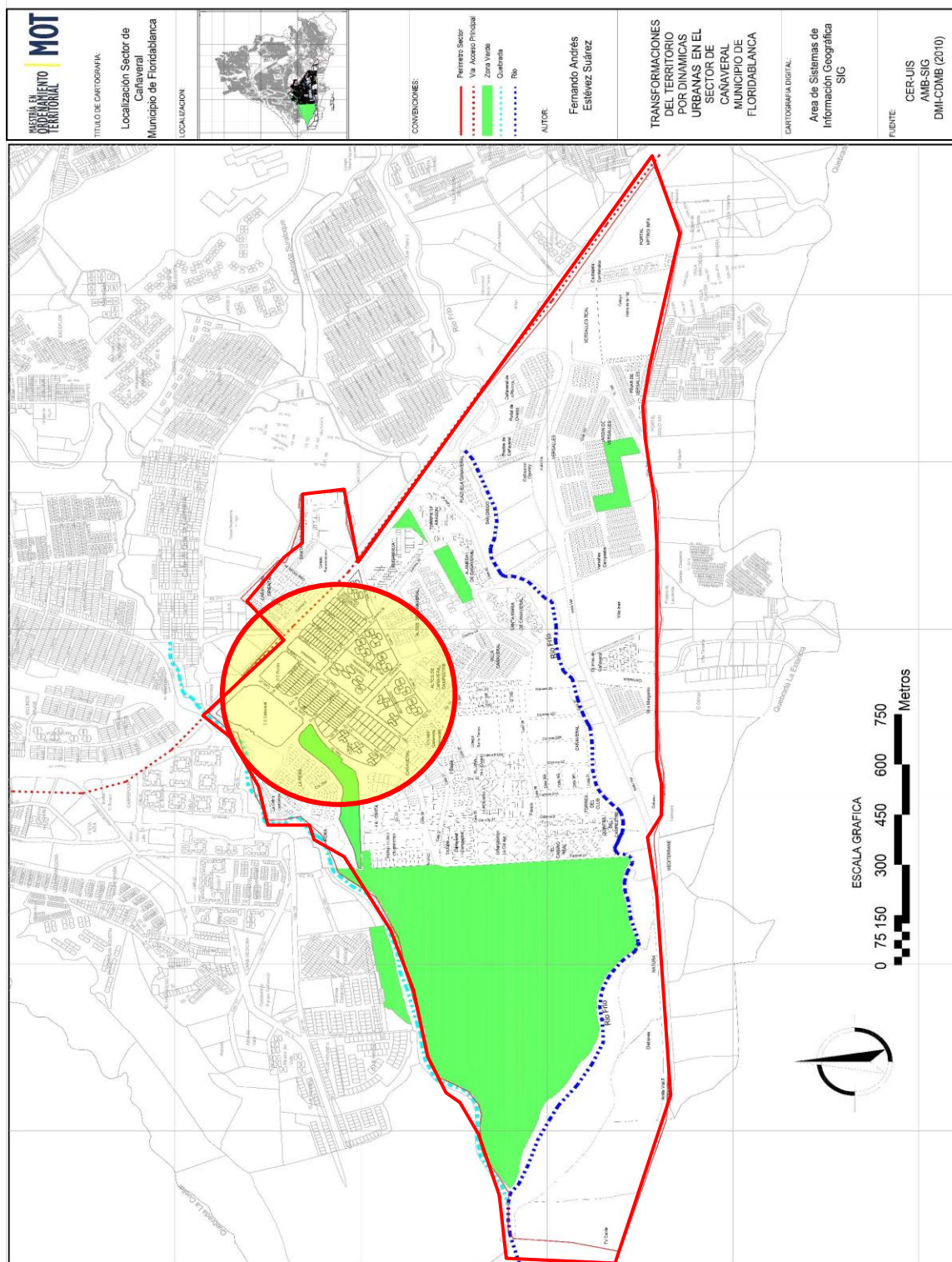
El polígono de estudio cuenta con 10 barrios que hacen parte de esta comuna como se observa en la figura 4, siendo el barrio Cañaveral quien inicio la conformación de la comuna 2 con sus primeras construcciones de vivienda unifamiliar, seguido de los conjuntos cerrados que fueron

construyéndose progresivamente durante su proceso de desarrollo urbano.

COMUNA 2 CAÑAVERAL		
BARRIOS DEL POLIGONO DE ESTUDIO		
Cañaveral	Bel horizonte I	Belhorizonte III
Cerros De Cañaveral	Belhorizonte II	Belhorizonte IV
Belhorizonte V	Torres De Cañaveral II	
Torres De Cañaveral I	Parque Central	
BARRIOS		
Alameda De Cañaveral	Cañaveral Oriental	Montellano Campestre
Alamos Parque	Ciudadela Comfenalco	Pinar De Versalles
Altos De Cañaveral Campes	Club House	Plazuela Cañaveral
Altos De Cañaveral I	Club House Gold	Portal De Oviedo
Altos De Cañaveral II	Club House Ii	Prados De Cañaveral
Altos De Cañaveral III	Club House Iii	Quintas De Cañaveral
Altos De Cañaveral IV	Colina Campestre	Quintas Del Campestre
Altos De Cañaveral V	Hoyo En Uno	Santa Maria De Cañaveral
Altos De Cañaveral Vi	Iroka	Serranilla De Cañaveral
Altos Del Valle	Jardin De Versalles	Torres De Aragon
Sarawak	Jardines Del Campestre	Torres Del Club
Buganvilia	La Calleja Campestre	Ur San Diego
Camino Real	La Lomita	Versalles
Cañaveral Campestre I	La Peninsula	Versalles Campestre
Cañaveral Campestre Ii	La Peninsula Favuis	Versalles Real
Cañaveral Campestre Iii	La Pera	Villa Cañaveral
Cañaveral Country	La Riviera	Villa Margarita
Cañaveral Lago Campestre	Medina Del Campo	

Figura 4. Barrios que conforman la comuna Cañaveral y barrios dentro del sector.

En la figura 5, se observa la delimitación de la comuna 2 Cañaveral, conformada por 63 barrios y en la figura 6, donde se observa la demarcación del polígono o sector de estudio conformado por 10 de estos barrios contando con un área aproximada a 200.523m², correspondientes a 20 ha.



1.4.2 Delimitación del polígono de estudio calles 29_35, carreras 27_23

Se observa en la figura 6, el plano de delimitación y división predial del polígono estudiado.

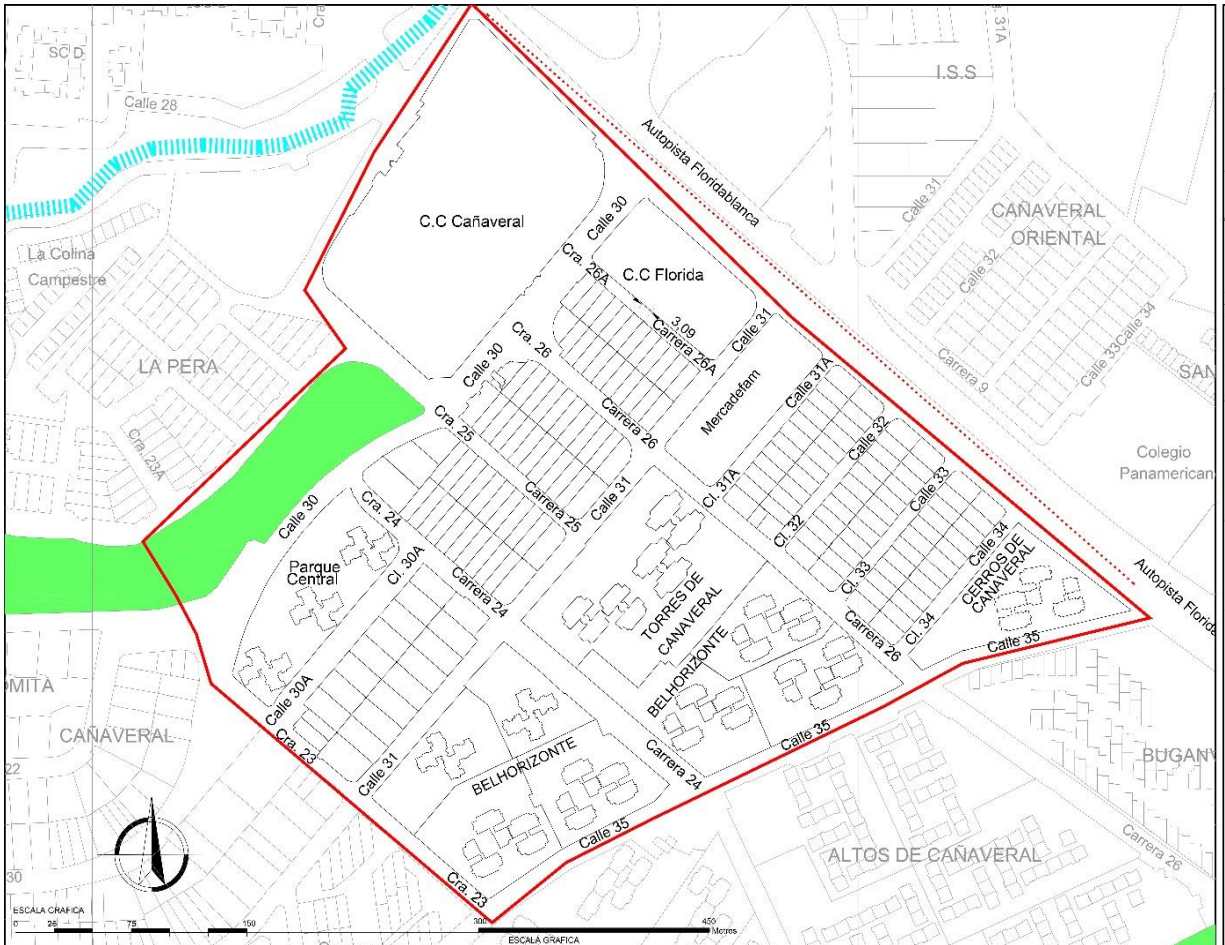


Figura 6. Plano delimitación del polígono de estudio.

Delimitación espacial: El polígono a diagnosticar (ver figura 6) se halla delimitado de la siguiente manera:

Norte: Calle 29 - **Sur:** Calle 35 - **Oriente:** la autopista Floridablanca - Bucaramanga CRA 27.

Occidente: Carrera 23.

1.4.3 Delimitación temporal.

El análisis de ocupación y desarrollo económico, político administrativo y ambiental del polígono o sector, inicia a partir del período de 1946, como se observa en la figura 7, haciendo mayor énfasis a partir de 1985 al año 2018, el polígono o sector seleccionado hace parte de la comuna 2 Cañaveral por ser el punto de partida del desarrollo de esta comuna nombrada como uno de primeros barrios construidos, además por ser en este momento el punto más neurálgico y donde se desarrolla la centralidad.

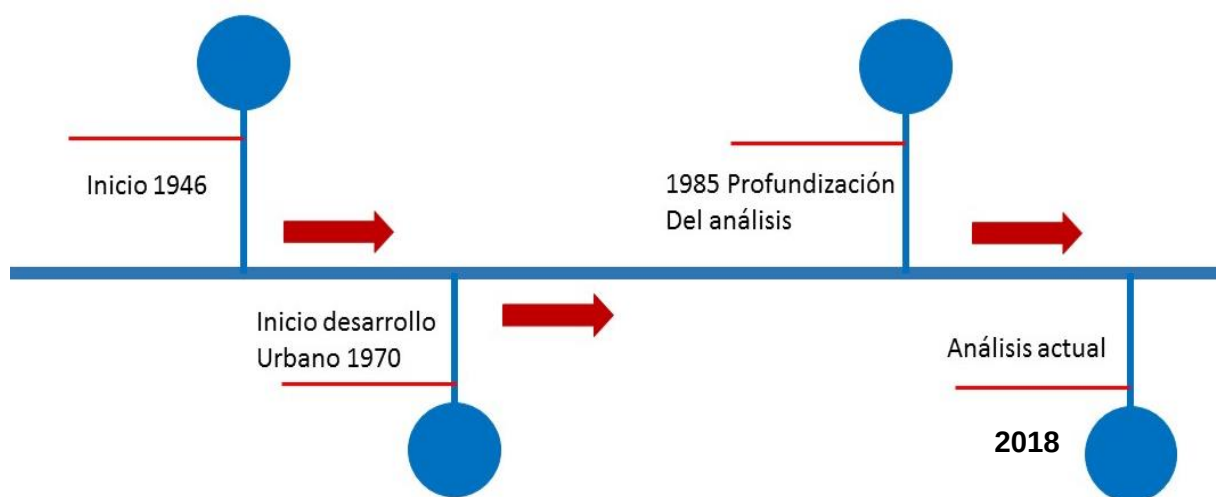


Figura 7. Delimitación Multitemporal

1.4.4 Delimitación conceptual.

En cuanto a la delimitación conceptual, se enmarca dentro de unos lineamientos de tipo urbano, socio-económico, político-administrativo, que determinan el desarrollo de la ciudad, estudiando las dinámicas que generan una transformación territorial que ha sufrido desde años atrás la comuna de Cañaveral, reconociendo, interpretando y entendiendo las tendencias de ocupación del suelo urbano.

1.5 Hipótesis

Los procesos de crecimiento urbano en el la comuna Cañaveral, generado por las dinámicas socio-económicas y político-administrativas, han creado alteraciones en el paisaje municipal de Floridablanca que pueden llegar a ser nocivas para su regulación edificatoria, y la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.

Para este caso se aborda la problemática a partir de diferentes efectos de transformación geofísica; mostrando los cambios de esta centralidad desde su proyección inicial y aquellos atributos que podrían favorecer la proyección futura y sostenible de su ordenamiento en el territorio.

Se asume que los efectos físicos sobre el polígono de estudio comenzaron a derivar a partir de la comercialización de tierras para la competencia de inversión privada en infraestructura comercial a gran escala; impelidos por la malla vial arterial –autopista de conexión Bucaramanga con el centro del país y cuyo resultado produjo la alteración en su plusvalía y de esta, contraviniendo lo previsto en la planeación municipal; sin atender a los estándares de vida de una comunidad residencial.

A lo que se intenta enfrentar, encaminando su estudio y confrontación histórica mediante instrumentos de gestión planificados con ejemplos de buenas prácticas en modelos exitosos para exponer que es posible recalificar esta pieza urbana con gran capacidad de acogida edificatoria en el paisaje metropolitano de Bucaramanga.

2. Marco Referencial

2.1 Marco teórico

En este capítulo se trabajará preferentemente sobre las variables requeridas para la caracterización y diagnóstico del sistema desde el enfoque espacial y temporal, aportando de manera tendencial para orientar a los profesionales que abordan el desafío de construir instrumentos de planificación territorial.

2.1.1 CEPAL Guía análisis del sistema urbano regional para el ordenamiento territorial división de políticas y estudios departamento políticas y descentralización de Santiago de Chile, 2013.

De acuerdo al documento de la CEPAL guía análisis del sistema urbano regional para el ordenamiento territorial división de políticas y estudios departamento políticas y descentralización de Chile, se realiza un estudio respecto a las orientaciones de los principales elementos que componen un sistema de asentamiento urbano y del desarrollo de una propuesta metodológica que indaga sobre sobre aspectos funcionales y su estructura.

Según el documento (CEPAL, 2013) el análisis del territorio puede abordarse desde perspectivas y énfasis muy dispares y a la vez estos análisis pueden también ser complementarios existiendo distintos modelos de análisis del sistema de asentamientos poblados de una región. Éstos se basan en diferentes bases teóricas y permitirán establecer clasificaciones mediante la utilización de variadas técnicas, de las cuales se explican las más reconocidas. Una de estas formas de análisis la presenta Borrás (1996), que basa su trabajo en el estudio de las formas de

las ciudades y que corresponde a “la relación lógica entre las tipologías arquitectónicas y los espacios urbanos” reflejadas en el plano de la ciudad, donde éste plano representa “su trazado o trama urbana y cuya lectura nos muestra la forma del tejido urbano y de su transformación y evolución a lo largo del tiempo”. En este contexto, Borrás señala que “la estructura fundamental de la ciudad está dada por su trazado”, donde la ciudad “a partir de un primer núcleo, va creciendo por agregaciones, que se yuxtaponen o superponen, resultando así trazados regulares o irregulares, coherentes o absurdos”. Los cuales, en el transcurso de su historia evolutiva pueden suceder por casualidad, por la acción de elementos, reglas, Leyes, fuerzas, recursos y tendencias, pero también pueden deberse a decisiones personales, discrecionales o arbitrarias de la voluntad de uno o varios dirigentes, entre otras causas y que han venido configurando las transformaciones de la ciudad.

Se sugiere entrar en él, realizando en primer lugar, una caracterización y análisis de los componentes espaciales del sistema urbano-regional, entendiendo por ello a la caracterización físico-geográfica del territorio, la situación del sistema urbano-regional que condicionan su funcionamiento: **-sus Flujos:** conectividad, **-los Arcos:** vías de comunicación, **-los Nudos:** asentamientos urbanos, **-las Jerarquías:** capacidad de ofertar bienes y servicios de cada lugar central y **las Superficies:** -mancha urbana, además de la composición del sistema urbano regional, con una caracterización de las etapas históricas que originan los asentamientos urbanos y su expansión.

Se sugiere elaborar una caracterización y análisis de los componentes temporales del sistema urbano regional, revisando los factores de la organización espacial del sistema interno, externo, condicionantes naturales, históricas, económicas, políticas, socioculturales, jurídicas, entre otras, conociendo a los agentes sociales que intervienen en los distintos procesos, a las estructuras

espaciales que se van produciendo, y así arribar a la obtención de un diagnóstico analítico territorial, en el que se conozcan los procesos y estructuras dominantes, las tendencias de crecimiento y desarrollo y las problemáticas, brechas y déficit, que enfrente el sistema urbano regional.

También se propone realizar un análisis funcional, para determinar la contribución de los elementos en la caracterización o funcionalidad del sistema y la posición que ocupan en el mismo si es la capital político administrativa, o un polo industrial, o turístico, etc., la cual tiene un significado físico y relativo con relación a otros elementos del sistema las otras ciudades. Por ejemplo, los componentes funcionales a considerar, siempre y cuando se cuente con toda la información, deberían ser:

- a) La demanda urbana población residente, agentes económicos, agentes sociales, visitantes.
- b) La oferta urbana recursos humanos, actividades productivas, transporte y telecomunicaciones, soporte físico para las actividades urbanas, calidad de vida, apoyo público.
- c) El entorno factores geopolíticos, factores sociales, factores económicos, factores tecnológicos, factores administrativos.
- d) Las relaciones entre los componentes del sistema interfaces entre los componentes de la oferta y la demanda urbana, interfaces entre los propios componentes de la oferta, interfaces entre los factores del entorno y los componentes del sistema.

Es necesario además elaborar el análisis estructural que permite conocer la estructura espacial de los asentamientos urbanos, con sus interrelaciones y jerarquías, para establecer las potencialidades y deficiencias existentes con sus consecuencias, y de establecer criterios para el desarrollo y aplicación de políticas territoriales.

De esta manera, en este acápite se intentará explicar, mediante el despliegue de un caso de estudio, el análisis funcional y el análisis estructural, que en la praxis se utilizan de manera complementaria, se incorpora el análisis del proceso, especialmente para generar políticas, planes e instrumentos de planificación y ordenamiento territorial; así como el análisis de la forma que se utiliza en los estudios y diseños de tipo arquitectónico.

Este documento muestra además una metodología para la realización del diagnóstico analítico y prospectivo del estudio de suelo que tiene tres objetivos fundamentales

- a) Reconocer los instrumentos de planificación territorial vigentes.
- b) Analizar las características del crecimiento urbano y los principales procesos de cambio del uso de suelo.
- c) Representar espacialmente la infraestructura de transporte, comunicación y energía existente y que haya sido planificada, y que sea relevante en cuanto a sus implicancias en el crecimiento o desarrollo de los asentamientos humanos.

Con los instrumentos de Planificación Territorial y Plan Regional de Desarrollo Urbano se sugiere realizar una revisión sistemática de los instrumentos de planificación territorial (IPT), ya sean planes reguladores –metropolitanos, intercomunales, comunales, costeros, seccionales o de límite urbano, plan IPT vigentes por centro urbano. El proceso de crecimiento, transformación y desarrollo urbano de cada ciudad se puede abordar mediante un análisis comparativo entre instrumentos de planificación elaborados y aprobados en distintos periodos de tiempo, por ejemplo: comparar el plan regulador del año 1986 versus su actualización o modificación del año 1996 y su modificación del año 2008. Donde se pueden identificar y localizar las hectáreas de crecimiento de la mancha urbana y representarlas en una cartografía temática, junto con realizar un análisis de tendencias de crecimiento a futuro, establecer la capacidad de carga del territorio,

sus restricciones y condicionantes, con lo cual se podrán prospectar las futuras necesidades de terrenos para diversos usos y servicios urbanos y presentar las propuestas de reservas de espacios para el crecimiento de la ciudad esperado y sus respectivas localizaciones. Se trata de visualizar el sistema de centros urbanos de la región y listar cada uno de éstos centros, independiente de su categoría censal, y revisar cuales son los instrumentos de caracterización de los centros urbanos relevantes para la región.

La composición del sistema urbano regional, de acuerdo a las categorías que define el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para los asentamientos urbanos, dadas según cantidad de población y porcentaje de la población económicamente activa (PEA). Lo cual se puede representar en:

Crecimiento urbano y cambio del uso de suelo.

En la base del conocimiento de los expertos de las instituciones involucradas se desarrollará un análisis del crecimiento urbano de las ciudades, examinados en términos de la “mancha urbana”, lo que incluye el espacio urbanizado incluso cuando nuevas urbanizaciones presenten discontinuidades espaciales en términos de su relación con el “continuo urbano”, siempre y cuando su relación funcional esté claramente relacionada con la ciudad en cuestión y su característica sean urbanas.

Análisis de la dinámica de crecimiento de los centros urbanos de la región.

Se recomienda recurrir adicionalmente a la información disponible con respecto al crecimiento de la superficie ocupada por las ciudades, como una aproximación al crecimiento de la “mancha urbana”.

De la misma manera, se debe complementar el análisis de crecimiento de la superficie urbana de cada centro urbano, con un análisis de mayor profundidad y de una escala mayor de representación, diferenciando dicho crecimiento entre los distintos usos de suelo que caracterizan la funcionalidad de cada uno de los centros urbanos de la región. Para ello es necesario revisar en detalle todos los IPT elaborados y aprobados para cada uno de los centros urbanos, desde el primer instrumento regulador hasta el vigente en la actualidad, e identificar las superficies establecidas para los usos más relevantes del suelo urbano, ya sea residencial, servicios, comercio, industria, transporte, áreas verdes, recreación, áreas de protección, entre otros usos, y ver si estos usos se dan en la realidad.

La caracterización histórica del sistema urbano regional se puede realizar explicando el origen de la creación de sus principales centros poblados, describiendo su evolución demográfica en las últimas décadas, utilizando la información disponible de los Censos de Población, entre otras.

En caso de identificar procesos de conurbación al realizar el análisis histórico del origen del sistema urbano-regional, se pueden encontrar con la situación que lo que hoy es una gran ciudad, en las décadas anteriores (20 años atrás) correspondían al nacimiento de dos pueblos distintos originados por situaciones distintas y en épocas distintas, que con el correr de los años terminaron conurbadas y en la actualidad funcionan como una gran ciudad o metrópolis.

Este tipo de situaciones es necesario analizarlas y caracterizarlas, para descubrir patrones de crecimiento y desarrollo, en términos de actividades y funciones que presta esa urbe, y así poder pronosticar futuras tendencias de crecimiento y de ocupación del suelo periurbano o rural aledaño a la ciudad.

Una forma de ver las dinámicas de crecimiento es mediante la comparación de Planes Reguladores Comunales, las utilidades que tiene el revisar la información y los análisis

contenidos en los IPT, es que nos permiten identificar y cuantificar las áreas de crecimiento de los centros urbanos entre los distintos periodos de actualización de dichos instrumentos, con información cualitativa, cartográfica y cuantitativa, la cual puede ser refrendada con análisis de fotos aéreas de distintos años para dibujar con mayor precisión las áreas de crecimiento de la “mancha urbana” y así representar este crecimiento cartográficamente.

También es importante revisar los usos de suelo determinados por los IPT y sus modificaciones para estas áreas de crecimiento y comparar los niveles de concordancia entre lo propuesto por los instrumentos normativos y los usos que en la realidad se concretaron y tratar de profundizar este análisis, de manera de poder llegar a identificar las variables que incidieron en esos resultados – nuevos lineamientos políticos o económicos o de mercado, entre otros, y así identificar las nuevas tendencias de usos de suelo y futuras áreas de crecimiento o expansión de los centros urbanos. Este tema se desarrollará más adelante y con mayor detalle.

Respecto al crecimiento urbano y cambios de usos del suelo el documento afirma que en la base del conocimiento de los expertos de las instituciones involucradas se desarrollará un análisis del crecimiento urbano de las ciudades, examinados en términos de la “mancha urbana”, lo que incluye el espacio urbanizado incluso cuando nuevas urbanizaciones presenten discontinuidades espaciales en términos de su relación con el “continuo urbano”, siempre y cuando su relación funcional esté claramente relacionada con la ciudad en cuestión y su característica sean urbanas.

El trabajo puede recurrir e incorporar los datos cuantitativos presentados, por ejemplo, en las partes explicativas de los planes regionales de desarrollo urbano PRDU, u otros documentos de planificación territorial o estratégica de los centros urbanos analizados, que no tengan una antigüedad superior a 5 años. Estos datos permiten investigar los cambios de uso de suelo,

cuantificar los terrenos dedicados a usos productivos y de servicios, entre otros. Basándose en el material cartográfico correspondiente se debe caracterizar la pauta espacial del crecimiento.

Se recomienda recurrir adicionalmente a la información disponible con respecto al crecimiento de la superficie ocupada por las ciudades, como una aproximación al crecimiento de la “mancha urbana”. Solamente algunas de las ciudades de menor tamaño demuestran un crecimiento porcentual alto, lo que refleja el impacto de algunos proyectos o expansión urbana en las ciudades.

Si la región cuenta con información suficiente, ya sea a través de la revisión de todos los IPT o planes estratégicos o de desarrollo que en la región se hayan elaborado y aprobados, se recomienda realizar un análisis de la dinámica del crecimiento urbano en las distintas décadas, cuantificando tanto en términos absolutos como porcentuales el crecimiento de la superficie de cada uno de los centros urbanos de la región, representando dicho análisis a través de tablas y gráficos, y también cartográficamente, para visualizar con mayor claridad sus resultados.

De la misma manera, se debe complementar el análisis del crecimiento de la superficie urbana de cada centro urbano, con un análisis de mayor profundidad y de una escala mayor de representación, diferenciando dicho crecimiento entre los distintos usos de suelo que caracterizan la funcionalidad de cada uno de los centros urbanos de la región. Para ello es necesario revisar en detalle todos los IPT elaborados y aprobados para cada uno de los centros urbanos, desde el primer instrumento regulador hasta el vigente en la actualidad, e identificar las superficies establecidas para los usos más relevantes del suelo urbano, ya sea residencial, servicios, comercio, industria, transporte, áreas verdes, recreación, áreas de protección, entre otros usos, y ver si estos usos se dan en la realidad.

En cuanto a la metodología de análisis de tendencias se recomienda recurrir a los análisis de este tipo en la medida que fueron realizados con anterioridad o desarrollar una recolección de informaciones relacionados con estas temáticas. En general este apartado requiere la información de terceros, de otros entes gubernamentales o estudios realizados, citando su proveniencia.

En cuanto a la centralidad de las ciudades en función de la localización de servicios esta relación se puede demostrar, sería presumible suponer que la centralidad de cada núcleo urbano estaría en relación directa con las funciones urbanas que desempeña y con los grados de conexión a cada uno de los circuitos.

La centralidad de las ciudades se relaciona con la cantidad y el tipo de servicios que ofrece. En este sentido el análisis inicia con un registro y una cartografía de los servicios de salud y educación, diferenciados por tipo de establecimiento o un indicador cuantitativo. Esto permite un análisis de la oferta de servicios pero también la identificación de brechas y déficit. Además se recomienda incorporar una evaluación cualitativa de la presencia y jerarquía de servicios gubernamentales y de la relevancia como centro cultural de las ciudades.

La centralidad de los diferentes centros urbanos a nivel comunal se puede identificar también en función del número de empleados en ciertos rubros de servicio, de relevancia para la atracción del poder de compra. Estos son los empleados en comercio y servicios financieros respectivamente los empleados en servicios en total. Para identificar la centralidad, no es relevante el número total de empleo en los rubros denominados, dado que este indicador depende del tamaño de la comuna respectiva, sino se precisa un indicador capaz de expresar un “superávit” de importancia de los servicios.

Siendo así el documento de la CEPAL muestra una guía de estudio y análisis respecto a los cambios generados por dinámicas urbanas en un territorio, evidencia el proceso aplicable a

cualquier caso enfatizando en el estudio cronológico con el apoyo de planes, planos y otros documentos, que sirven para confrontar los cambios sectoriales tanto cuantitativos como cualitativos.

2.1.2 UNIPILOTO Colombia 2015.

En el documento presentado por la universidad Piloto, análisis y diagnóstico urbano regional metodología para la caracterización territorial, tiene como propósito principal presentar la estructuración de una metodología de análisis y diagnóstico urbano regional que permita familiarizar a los estudiantes en el proceso de aproximación territorial, así como en la formulación de posibles estrategias de intervención en contextos departamentales, regionales y municipales.

El documento se desarrolla en tres partes: la primera relacionada con el objetivo y la importancia del análisis y diagnóstico urbano regional, la segunda enfocada en la aproximación a algunos conceptos claves para el diagnóstico y la estructuración, así como la presentación y desarrollo de la metodología de análisis urbano regional y la tercera asociada con la definición de conceptos complementarios relacionados.

Las relaciones territoriales según se manifiesta en el documento se realizan a partir de la configuración de los sistemas de ciudades, entendidos como un “conjunto de elementos u objetos relacionados entre sí”, “...según determinados atributos y ciertas propiedades...” (Gutiérrez, 1984) que los caracterizan; el análisis y diagnóstico urbano regional se enmarca en la identificación y el desarrollo de dos tipos de relaciones, las cuales determinan el funcionamiento territorial:

A) Relaciones estáticas:

Posición relativa de cada ciudad, municipio o centro poblado con respecto a los demás del sistema, que determina su forma y garantiza la identificación de atributos y características específicas que son propias del territorio, las cuales pueden ser compartidas con uno o varios de los municipios próximos (relaciones de proximidad).

B) Relaciones dinámicas:

Cantidad e intensidad de flujos entre ciudades, municipios o centros poblados con otros, especialmente poblacionales y económicos (intercambio de productos), dados en parte por los atributos y las características específicas (relaciones estáticas), así como por condiciones de servicio y cobertura. Su identificación se da por niveles de jerarquía: 1) primarias (alto flujo), 2) secundarias (flujo medio) y 3) terciarias (flujo bajo). Lo anterior determina el funcionamiento del territorio y permite formular acciones de mejoramiento y potencialización.

En la figura 8 se observa el cuadro presentado en el documento donde muestra cada una de las relaciones estáticas y dinámicas presentes.



Figura 8. Análisis urbano regional, análisis y diagnóstico urbano-regional metodología para la caracterización territorial. Adaptado del documento Análisis y diagnóstico Urbano-Regional metodología para la caracterización territorial de la universidad Piloto de Colombia.

Con la determinación de estas relaciones (estáticas y dinámicas) se definen 12 componentes principales de análisis que se observan en la figura 9, los cuales vinculan los aspectos más relevantes por considerar en las escalas y los niveles mencionados y se consolidan como base para el desarrollo de los diagnósticos:

TIPO DE RELACIÓN		COMPONENTE DE ANÁLISIS
Relación Estática	1	Infraestructura vial y transporte
	2	Infraestructura de servicios públicos
	3	Sistema ambiental
	4	Delimitación uso y actividad del suelo
	5	Dinámica demográfica (procesos de organización biológica/crecimiento natural de la población)
	6	Patrimonio (territorio, bienes de interés patrimonial)
Relación Dinámica	7	Condiciones económicas
	8	Tránsito y movilidad
	9	Prestación de servicios dotacionales /Redes de servicios (equipamientos: salud, Educación, etc.)
	10	Turismo (atractivos y vocaciones turísticas)
	11	Cultura (memoria/comunidad/vocaciones/manifestaciones culturales)
	12	Dinámica Poblacional (relación entre dinámica demográfica y factores ambientales, sociales y económicos)

Figura 9. Relaciones estáticas y relaciones dinámicas. Adaptado del documento Análisis y diagnóstico Urbano-Regional metodología para la caracterización territorial de la universidad Piloto de Colombia.

Cada uno de los componentes alimenta la relación en la cual se encuentra inscrito, y determina articulaciones o cruces con los demás, incluso con los que no se encuentren bajo la misma clasificación, de manera que tanto el diagnóstico como las posibles propuestas o estrategias de intervención se realizan y se formulan de manera integral.

El primer paso como parte del proceso, es formular preguntas rectoras que sirvan como parámetro durante el desarrollo del análisis y diagnóstico urbano-regional. Estas preguntas serán respondidas de manera paulatina a medida que se avanza en el proceso:

Problema

¿Qué se quiere resolver?, ¿Con qué situación se cuenta?, ¿Por qué se va a hacer?

Justificación

¿Por qué se va a hacer?, ¿Qué situación amerita el desarrollo de un proyecto?

Área de trabajo

¿Dónde se va a hacer?, ¿Qué se quiere hacer?

Objetivo general

¿Cuál es la meta última que se quiere lograr? ¿Cómo se va a hacer?

Objetivos específicos

¿Qué se necesita hacer para cumplir con la meta última?

Alcance del proyecto

¿Hasta dónde se realizan planteamientos?

El segundo paso es la consecución y construcción de información base para el análisis, con el propósito de adelantar el proceso diagnóstico, se requiere información base para su desarrollo por niveles:

1. Área de contexto, 2. Área de estudio, 3. Área de influencia y escalas (macro y meso), donde se clasifica por aspecto y por nivel y se determina la información clave adquirida luego de 16 su construcción.

Su consecución completa garantiza el desarrollo apropiado de análisis específicos.

El Tercer paso es el proceso de diagnóstico urbano regional y de acuerdo con los componentes determinados, se presentan diferentes variables de análisis para caracterizar de manera profunda las condiciones territoriales respectivas. Asimismo, se formulan conclusiones

generales guía, como resultantes de la elaboración del diagnóstico, y se definen posibles niveles de aplicación según escalas establecidas en la metodología.

El producto del análisis permite identificar en cada componente problemas (factores negativos) y potencialidades (factores positivos) que se presentan a manera de conclusiones y que sirven como base para el desarrollo de propuestas urbanas o regionales.

A partir de la estructuración planteada, se presenta de manera desagregada de la información base para el desarrollo del diagnóstico, que se traduce en la definición de variables relevantes y las posibles conclusiones generadas, fruto de un análisis riguroso sobre el territorio. De la misma manera, se establecen posibles aplicaciones de esas conclusiones según el nivel correspondiente:

1. Área de contexto
2. Área de estudio
3. Área de influencia
4. Área de intervención

Luego de realizar el proceso de diagnóstico, y a manera de conclusión integral (vinculación de componentes analizados), se procede a realizar matrices que permitan consolidar la información, identificar aspectos más relevantes y concluir sobre las situaciones identificadas, las cuales sirven como base y son el fundamento para realizar planteamientos posteriores que permitan mejorar condiciones presentes en el territorio. Estas matrices pueden incluir factores relevantes, tales como social, económico, ambiental y urbano.

2.1.3 Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla 2008.

Como análisis de teorías de desarrollo urbano se contempla el estudio del Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla, según este documento, se configura como un instrumento previo a la formulación de la planificación urbanística que debe desarrollarse en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla España. El Plan Especial define un marco en el proceso de transformación urbana y territorial de Sevilla que tiene por objeto el desarrollo de un urbanismo más sostenible en la nueva era de la información y el conocimiento. Es un instrumento de primer orden para construir un modelo de ciudad más sostenible y, a la vez, un modelo de ciudad del conocimiento.

El Plan Especial establece un conjunto de indicadores que condicionan el proceso de planificación urbanística siguiendo el modelo de ciudad compacta en su organización, eficiente en los flujos metabólicos y cohesionada socialmente. A su vez, pone las bases para el desarrollo de un nuevo urbanismo (el urbanismo de los tres niveles) que pretende abordar los dos retos principales que hoy tenemos como sociedad: la sostenibilidad y la entrada en la nueva era de la información y el conocimiento. De manera sintética, los indicadores y condicionantes pretenden dar respuesta a los criterios y variables relacionados con los retos planteados. En el ámbito de la estructura física de la urbanización el Plan Especial propone una densidad edificatoria y un grado de compacidad suficiente para generar proximidad entre usos y funciones y para configurar un espacio público promotor de la idea de ciudad y no de urbanización. Los indicadores que se proponen son: la densidad edificatoria mínima y la compacidad. En este mismo ámbito se busca el equilibrio urbano entre espacios dedicados a la funcionalidad y la organización urbana y los espacios dedicados al ciudadano, al relax, la tranquilidad y el contacto con el verde. La

compacidad corregida se revela como un indicador idóneo para resaltar el grado de equilibrio territorial entre la compresión y la descompresión urbana. En el ámbito del espacio público se propone la prohibición de condominios cerrados por entender que subvierten la idea de espacio público regulado por las ordenanzas municipales. La creación de condominios se ha manifestado en otros lugares como un hándicap a la convivencia urbana puesto que promueve una idea de seguridad basada en la configuración de barreras y un sistema de seguridad (es decir, potencia la idea de inseguridad), alejadas de las relaciones humanas (base de la convivencia) , aduce además, el manejo de vías básicas que conecte el tejido y defina por donde fluirán los ejes viales, de esta red de vías se apoya el plan de aparcamientos para liberar el suelo y generar mayor espacio público. El espacio público asignado a usos no motorizados permite la configuración de una red de peatones interconectada, a la vez que se universaliza la accesibilidad para todos los colectivos, incluidos los que tienen movilidad reducida. Con este condicionante se le devuelve al peatón (al que se le asignaron unas cintas para su paso en los extremos de la calles: las aceras) la carta de naturaleza de ciudadano¹, es decir, se le devuelve la posibilidad de ocupar todo el espacio público (el 75%) sin restricciones.

Con la propuesta de indicadores según lo manifiesta el documento se pretende articular, también, una red de espacios verdes accesibles cotidianamente. Para ello, se articulan un conjunto de condicionantes que permiten su desarrollo como una red verde urbana y no tanto (que también) como espacios de cesión en el área en proceso de urbanización.

En el ámbito del metabolismo urbano se busca que la nueva urbanización se aproxime a la autosuficiencia energética combinando la captación de energía solar y geotérmica, generando energía a través de los flujos de materia orgánica, almacenando energía, incorporando sistemas

pasivos en la construcción y ahorrando energía con luminarias, electrodomésticos, etc. de alta eficiencia.

Con los indicadores de sostenibilidad propuestos se atiende a la reducción en el consumo de recursos tanto en el ámbito de la movilidad como en el ámbito de la edificación y su uso. Los condicionantes propuestos nos acercan a la idea de autosuficiencia tanto para el agua como para la energía. Con el conjunto de indicadores y condicionantes se reduce drásticamente el impacto contaminante y el impacto en el territorio por reducción en el consumo de suelo y por el modelo de ordenación que se infiere. El paquete de indicadores, pues, atiende a los dos modelos de ciudad: sostenibilidad y conocimiento y, por tanto, aborda los dos retos que tenemos como sociedad. Dicho esto, la función guía se convierte en la ecuación de la sostenibilidad. Rueda, S. (2008).

2.2 Marco Conceptual

2.2.1 Territorio.

La palabra territorio procede del Latín *territorium*, es una porción o área que pertenece a un país, región municipio etc., se denomina así a un área que incluye tierra agua y espacio aéreo donde cuenta con la posesión de una persona o institución del estado, cuenta además con unos límites geográficos, naturales o virtuales, demarcados cartográficamente, según Gaiger desde la tradición corológica regional se refiere a un conjunto formado por unos elementos humanos o físicos de un área o región donde habita una sociedad que contemplan sistemas sociales económicos políticos administrativos ambientales demográficos. Geiger, (1996).

2.2.2 Urbano.

Lo urbano se denomina a todo aquello que se relacione con ciudad o urbe, llamada así desde la antigua Roma, hace referencia a las aglomeraciones de personas, en altas densidades poblacionales, con características sociales y económicas que no se desarrollan en el ámbito rural. La noción de urbano (opuesta a rural) pertenece a la dicotomía ideológica sociedad tradicional sociedad moderna, y se refiere a cierta heterogeneidad social y funcional, sin poderla definir más que por su alejamiento, mayor o menor, de la sociedad moderna. La distinción entre ciudad y campo plantea, sin embargo, el problema de la diferenciación de las formas espaciales de la organización social. Castells, (1976).

Según Marco Córdova Montufar, el concepto de lo urbano se ha ido transformando durante las últimas décadas desde la concepción estrictamente espacial hacia la comprensión de un fenómeno complejo en cuya dinámica convergen una serie de factores sociales, económicos, políticos y culturales. Córdova, M. (2008).

La definición de “urbano” por la UNICEF, dice que el concepto cambia de un país a otro y, con las reclasificaciones periódicas, también puede variar a lo largo del tiempo dentro de un mismo país, lo que dificulta las comparaciones directas. Una zona urbana se puede definir por medio de uno o más de los siguientes factores: criterios administrativos o fronteras políticas (como formar parte de la jurisdicción de un municipio o comité de la ciudad); el tamaño de la población (cuando el número mínimo de habitantes en los asentamientos urbanos de la región es de 2.000, aunque puede oscilar entre 200 y 50.000); la densidad demográfica; la función económica (por ejemplo, cuando la actividad primordial de una gran mayoría de los habitantes

no es la agricultura, o cuando existe empleo de sobra); y la existencia de características urbanas (como calles pavimentadas, alumbrado público o alcantarillado).

Teniendo en cuenta además que independiente de su heterogeneidad de lo urbano con lo rural, existe una zona llamada periurbana, ubicada entre una región urbana y una región rural, ambas ya consolidadas, que sirve como articulación y trabajan en conjunto en el desarrollo de sus actividades propias dentro del territorio.

2.2.3 El Ordenamiento Territorial.

El ordenamiento territorial es una disciplina que se encarga de planear los usos adecuados, urbanos y rurales en un territorio, el cual se entiende por un área o extensión de tierra bien sea privada, de un país, ciudad, departamento o municipio, que cuenta con unos límites físicos naturales o simbólicos donde se desarrollan actividades de diferente índole, en este ordenamiento se realizan estudios sobre los recursos naturales propios del territorio y las actividades de carácter económico de la región, donde se recomiendan los usos más pertinentes para poder aprovechar este espacio sin afectar los recursos naturales, se analizan lugares donde se puede urbanizar o edificar, lugares de desarrollo urbano.

Para poder realizar un plan de Ordenamiento Territorial (OT), es necesario contar con un grupo idóneo e interdisciplinario que aporte desde cada una de sus profesiones para poder determinar el mejor uso del espacio y poder contar con una eficiencia económica, política, cultural y sostenible con responsabilidad social, el objetivo principal es fomentar el desarrollo armónico e igualitario con la inclusión y participación local donde se tenga en cuenta al usuario, entregando así una mejor calidad de vida a la población.

Según la Ley 1454 de 2011 Artículo 2, Ley por la cual se dictan las normas orgánicas sobre el ordenamiento territorial dice que el O.T es un instrumento de planificación y de gestión de entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político administrativa del Estado en el territorio, la finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados del gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos. El ordenamiento territorial propiciará las condiciones para concertar políticas públicas entre la Nación y las entidades territoriales, con reconocimiento de la diversidad geográfica, histórica, económica, ambiental, étnica y cultural e identidad regional y nacional.

Las diferentes definiciones que se han dado para el OT no consiguen aclarar totalmente los contenidos reales del proceso ni los problemas que intenta solucionar ni tampoco los instrumentos que utiliza para alcanzar sus metas. El OT sigue siendo el resultado de acciones humanas con el propósito de adaptar o adecuar el territorio y busca con ello la satisfacción de sus múltiples necesidades. (Gómez, N. 2015)

Además, el ordenamiento territorial debe permitir poner sobre la mesa de discusión las disputas por los límites territoriales y, de manera concertada, establecer criterios que permitan superarlas de forma clara y, así mismo, superar el abandono de zonas estratégicas desde el punto de vista geográfico y ambiental.

Dentro de los objetivos del ordenamiento territorial está buscar un mejoramiento en la calidad de vida de quienes ocupan un territorio, donde se genera un desarrollo socioeconómico equilibrado manteniendo una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, además de un uso racional del territorio apoyado en unos instrumentos de gestión que involucra el sistema económico, ambientales administrativos, sociales, urbanos, y económicos. (Ley 388 de 1997).

2.2.4 Dinámicas Urbanas.

Se entiende como dinámicas a una serie de elementos que están dentro de una ciudad y que son motivadas por diferentes actores que están en una constante interacción, tensión y conflicto, y van modificando la morfología y estructura de estos asentamientos, según (Auguste Comte 1958) la Sociología nos permite entender la estructura y dinámica de la Sociedad Humana, en sus diversas manifestaciones, de la conducta social de individuos pertenecientes a grupos determinados a la de instituciones y organizaciones con diferentes formas y grados de vinculación con comunidades nacionales supra nacionales (corporaciones, pactos) o internacionales (regiones).

Examina las expresiones de la estructura social, clases, sexo, edad, raza, ocupación, etc., así como las formas de institucionalización que adquieren a través del gobierno, otras formas de poder, la política, economía, religión, cultura. Examina también cómo individuos y colectividades, construyen, mantienen y alteran la organización social. (Kon, I.S)

En el examen de la dinámica social se incluyen los elementos pertenecientes a otras disciplinas que estudian elementos del mismo campo social; como la población (Demografía), la racionalidad (economía) y el contexto (mercado) en la producción de sus bienes y servicios, los

valores y costumbres adquiridos (Antropología), la conducta individual (Sicología), su lengua y literatura (Lingüística) y su pasado remoto o reciente (Historia).

Es entonces que una dinámica social es la variedad de cambios que pueden llegar a darse dentro de una sociedad, cada uno de los individuos actúa de forma diferente orientados por diversas razones y hacen que se originen las dinámicas sociales en diferentes periodos, considerándose así que esta dinámica social está en función de las relaciones de un espacio o territorio, donde cada uno de estos procesos sociales dan respuesta como lo menciona (Castañeda 2009) a las dinámicas evolutivas, mencionando la sociomática intentando moldear los fenómenos Socio-económicos en función de su adaptación al entorno, además de las dinámicas socio-culturales que dan forma al comportamiento del ser, y las dinámicas Socio-Políticas, Socio-Territorial, Socio-ambiental que hacen parte de estas dinámicas sociales influyentes en el ordenamiento de un Territorio.

Se hará mayor énfasis en la dinámica socio-económica que tiene una influencia bastante fuerte en el territorio con el aumento del capitalismo o de la misma dinámica social que llaman “la guerra por el espacio” “o la guerra por ser”. Una “guerra” que es resultado de elites que ya no se responsabilizan por la reproducción material de la sociedad que conducen (dado que no la necesitan porque el avance tecnológico ha permitido que el capital se reproduzca con el ínfimo uso de mano de obra) y no asumen las consecuencias de sus acciones allí, en el lugar donde las realizan, puesto que también se han emancipado de las determinaciones territoriales: *“Sacarse de encima la responsabilidad por las consecuencias es la ventaja más codiciada y apreciada que la nueva movilidad otorga al capital flotante, libre de ataduras”*. (Bauman, 2001:17)

2.2.5 Transformación del Territorio.

Gómez Orea (2002) Catedrático de la Universidad de Madrid manifiesta que es todo cambio físico en un territorio que pueda generarse teniendo en cuenta la incidencia de aspectos, Ambientales, Económicos, Políticos y Sociales.

Uno de los elementos principales que se deben tener en cuenta para entender la transformación del territorio es la producción del espacio. Según Lefebvre (1974) es insuficiente afirmar que las fuerzas sociales de producción en el sistema capitalista se reducen a la creación de bienes y cosas en el espacio, pues se trata de la producción del espacio mismo. Dicho autor señala que existe una contradicción fundamental en la producción del espacio, pues el capitalismo tiene la necesidad de expandirse debido a la continua acumulación de capital, por eso, se debe concebir el espacio a gran escala, sin embargo, persiste una segmentación del mismo como consecuencia de la privatización. Es decir, la producción espacial es un proceso dinámico, en el cual, se recrean las relaciones sociales. Se trata de una producción espacial intencionada e ideologizada, y de las formas como los individuos se desenvuelven en él. Esto es lo que Lefebvre (1974) denomina espacio concebido (dominante) y espacio vivido (dominado), una unidad dialéctica entre la estructura y la acción social. Mahecha R. (2016).

Las transformaciones territoriales remiten al cambio de la estructura socio espacial supeditado a un modelo de desarrollo en función del mercado mundial. Las resistencias sociales, tanto de campesinos, como de indígenas y afrodescendientes, resultan de la imposición de dicho modelo de desarrollo, así como de los ejercicios de territorialización propios del conflicto interno armado, con especial énfasis en zonas de debilidad institucional, en las que se configuró una presencia diferenciada del Estado. (González, 2007)

2.2.6 Unidad vecinal.

El concepto de unidad vecinal nace en 1923 a partir de las actividades sociales e intelectuales de principios de 1900, es un principio o modelo de planificación esquemática para el desarrollo residencial en áreas metropolitanas que fue diseñado por Clarence Perry para actuar como lineamiento planificador para quienes intentaban diseñar vecindarios funcionales, autónomos a principios del siglo XX.

La proyección de Perry de la unidad vecinal evoluciona a partir de una idea anterior para proporcionar una fórmula de planificación y arreglo y distribución de juegos infantiles en la región de New York, la necesidad de una formula como esta se atribuye al surgimiento del automóvil a principios del siglo XX, un periodo en el que el sentido de la carretera aún no se había fusionado con la conciencia social.

Clarence Perry (1923) concibió barrios en este periodo de tiempo como islas que están cerradas en medio del tráfico vehicular, un obstáculo peligroso que no permitía que los peatones caminaran con seguridad en áreas de juego.

Los principios de la Unidad Vecinal centraban la escuela para que los niños no tuvieran caminatas de más de un cuarto de milla y se pudiera lograr sin cruzar una arteria impórtate, las dimensiones del barrio o sector debía contar entre 5.000 y 9.000 residentes.

Las calles arteria debían estar en el perímetro para que definan el vecindario en lugar de dividirlo, las calles internas deben usar una jerarquía que distinga fácilmente las calles locales de las calles arteriales, además restringir las áreas comerciales locales al perímetro o a la entrada principal excluyendo el tráfico destinado a usos comerciales para que no interfiera en el vecindario, el 10% del área del vecindario debe ser destinado para parques y espacios abiertos, creando espacios y áreas para la interacción social de la comunidad.

2.2.7 Atributos urbanos.

La palabra atributo en este documento de investigación se define como las propiedades, características o cualidades que definen un territorio construido o por construir los cuales resultan de la relaciones estáticas y dinámicas del mismo.

Las ciudades son constituidas por una serie de elementos que se relacionan entre sí, estas relaciones se dividen en dos tipos las cuales determinan el funcionamiento del territorio según se manifiesta en el análisis y diagnóstico urbano regional metodología para la caracterización territorial (Bernal, 2015).

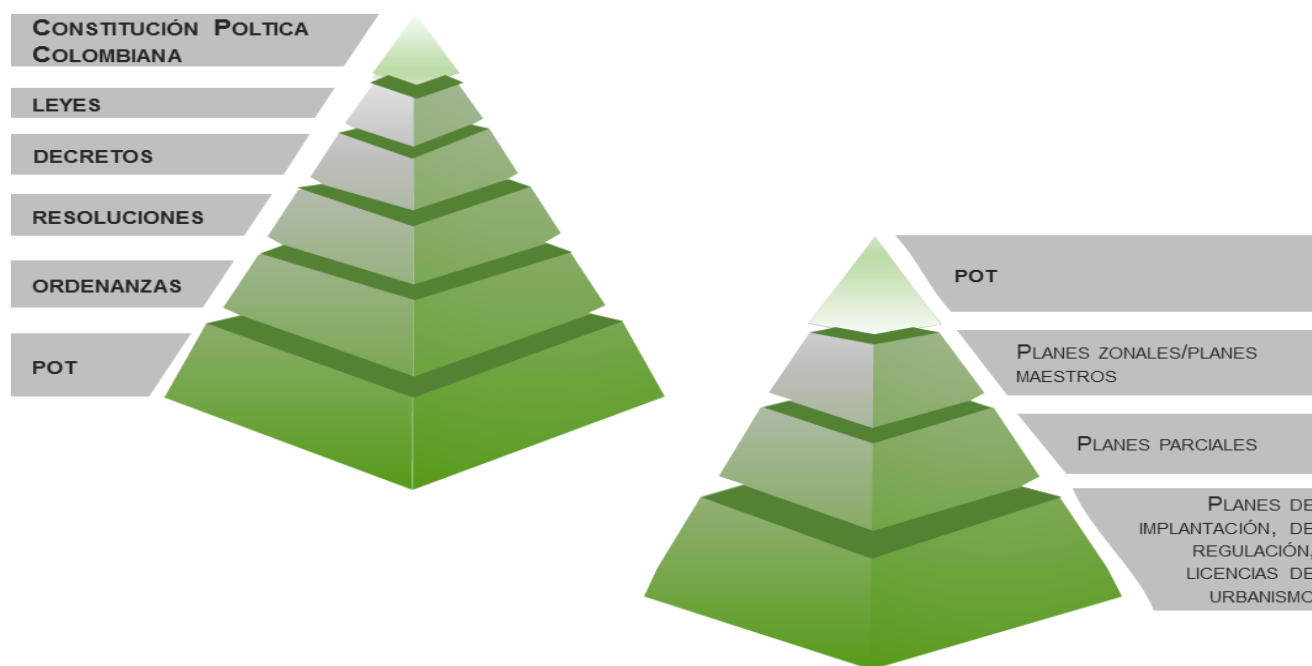
La primera es la relación estática hacen parte de cada municipio o centro poblado, estas determinan su forma y garantizan la identificación de atributos y características que son propias inherentes del territorio como el sistema ambiental, la delimitación uso actividad del suelo territorial, infraestructura vial y de transporte, infraestructura de servicios públicos, organización y crecimiento natural de la población, patrimonio, territorio y bienes de interés patrimonial.

Y las relaciones dinámicas que son las que determinan el funcionamiento del territorio con base en atributos, características inherentes al territorio y condiciones de servicio como las condiciones económicas, tránsito y movilidad, la presentación de servicios dotacionales de servicios, turismo, cultura, memoria, comunidad, manifestaciones culturales, dinámica poblacional en relación entre ambientales, sociales y económicos.

2.3 Marco Legal y Normativo

Durante el proceso de crecimiento, consolidación, y desarrollo urbano, cada territorio consta de unos instrumentos de gestión, como se observa en las figuras 10 y 11, los cuales regulan y dictan

unas directrices que al ser ejecutadas, deben mantener el orden, para Floridablanca se inicia con el código de Urbanismo metropolitano, el contenía los acuerdos que conformaban el gran grupo de normas, antecesoras a los planes de ordenamiento territorial siendo estos códigos aún muy generales en cuanto a la especificación de la norma, Cañaveral se describía como un área potencial para vivienda y servicios complementarios, lineamientos estipulados desde el inicio de su proyección como área de expansión urbana de Bucaramanga, los planes de ordenamiento territorial (POT) del 2000-2009 y el POT del 2016 fueron más específicos de acuerdo a los sectores presentando sus fichas Urbanas, además del apoyo de la cartografía presentada por los mismos POT, Leyes, normas anteriores y actuales, y levantamientos urbanos realizados en sitio de cómo se encuentra el sector en la actualidad, que ayudaran a la confrontación e identificación de las tendencias de ocupación del suelo.



Figuras 10,11. Izquierda pirámide de Kelsen normativa en Colombia. Derecha pirámide de Kelsen normas urbanas en Colombia.

2.3.1. Código de Urbanismo del Área Metropolitana de Bucaramanga –CUAMB.

El CUAMB de 1.982 tiene como base las políticas, planes y programas formulados por la Asociación de Municipios del Área de Bucaramanga – AMAB.

El Área Metropolitana de Bucaramanga se encontraba regida en sus inicios por el Código de Urbanismo del área metropolitana. Acta No. 1 del 27 de julio de 1982 y los estatutos establecidos mediante acuerdo Metropolitano: No. 0053 del 15 de noviembre 15 de 1994, acuerdo metropolitano 013 del 127 de diciembre de 2011, que derogó el Acuerdo 008 de 2000 de Octubre 12 de 2005 y No. 001 de Febrero 25 de 2013, los cuales contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), del Municipio de Floridablanca.

Para el caso de la comuna 2, Cañaveral hace parte del Municipio de Floridablanca y cuenta con una normativa específica, según Decreto N°. 087 del 3 de abril de 2013; este Decreto es un compendio de los Acuerdos Municipales No. 036 de noviembre 09 de 2001, N°. 025 de octubre 16 de 2002; N°. 008 de octubre 12 de 2005 y N°. 001 de febrero 25 de 2013, los cuales contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Floridablanca, este Decreto es un compendio de los acuerdos municipales.

Como se observa en la figura 12, del plano general de usos del plan de desarrollo metropolitano de Bucaramanga; el polígono de estudio se encuentra en un área potencial para vivienda y servicios complementarios, contando además con zonas de áreas urbanizadas, áreas potenciales con proyectos en desarrollo, áreas potenciales para usos mixtos, y áreas potenciales para industria, en la resolución 007/84 gráfico 79 folio 2.

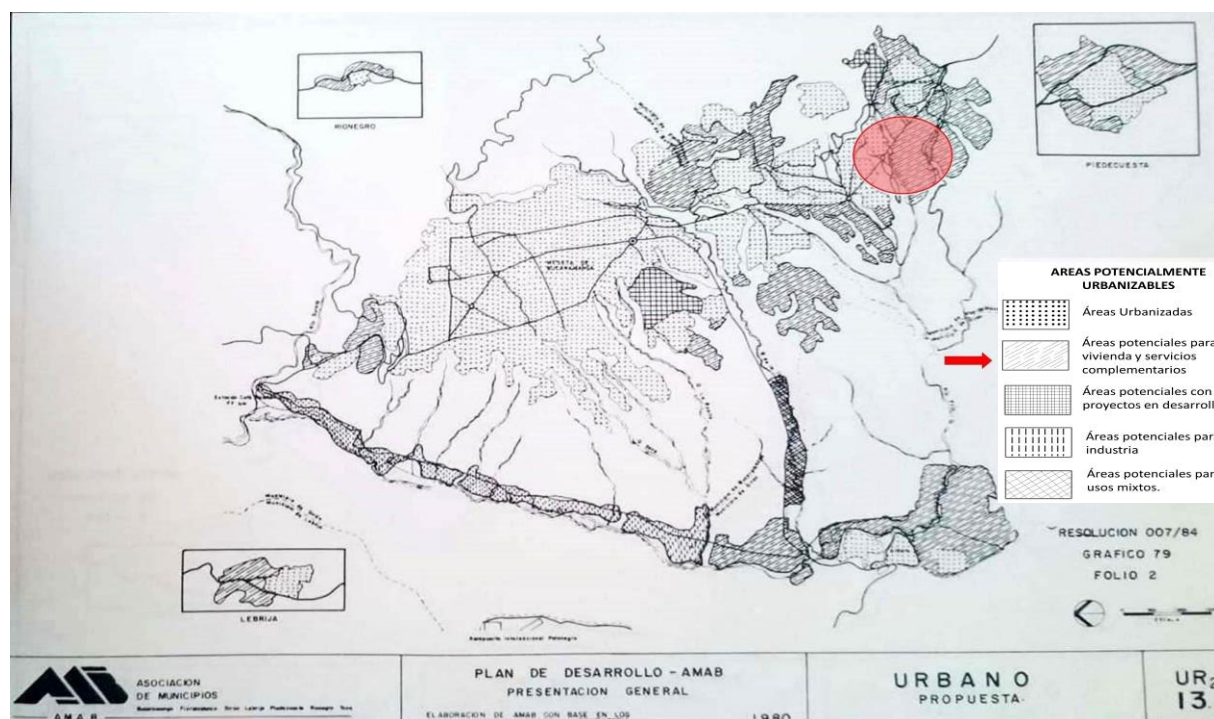


Figura 12. Plano general de usos plan de desarrollo metropolitano de Bucaramanga. Adaptado de Código de Urbanismo Metropolitano de 1982.

2.3.2 Ley 388 de 1997.

En el año 1997 el gobierno nacional expidió la Ley 388 de 1997, conocida como la “*Ley de Desarrollo Territorial*”, para poder ser diferenciada de la Ley 1454 de 2011 “*Ley de Ordenamiento Territorial*” que establece unas disposiciones para que todos los municipios del país formulen sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.

Esta Ley define el Ordenamiento Territorial como:

...un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas... En orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. (Artículo 5, Ley 388 de 1997).

La presente Ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9a de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

2.3.3 Planes de Ordenamiento Territorial- POT.

Se define el Plan de ordenamiento territorial como: “...*el conjunto de objetivos, directrices,*

políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”. (Artículo 9, Ley 388 de 1997). Es necesario señalar que no hay ciencia ni técnica que reemplace la creatividad de una comunidad convencida de su desarrollo, ni hay posibilidad de emprender un largo camino que quedará en la historia de los pueblos, si sus autoridades no descubren el valor de su liderazgo y la necesidad de su compromiso. Gómez (2015), actualmente la zona estudiada, Cañaveral, localizada en el municipio de Floridablanca según el Decreto No. 0068 de 2016 Enero 22 de 2016 “Por medio del cual se compendia el contenido de los Acuerdos Municipales No. 036 de Noviembre 09 de 2001, No. 025 de Octubre 16 de 2002, No. 008 de Octubre 12 de 2005, No. 001 de Febrero 25 de 2013 y No. 015 de Noviembre 24 de 2015, que contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca”

El Artículo 9º dispone que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el Artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;
- c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Parágrafo. - Cuando la presente Ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente Artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente Artículo.

Con la Ley 1454 de 2011, por la cual se dictan normas orgánicas sobre el ordenamiento territorial y tiene por objeto dictar las normas orgánicas para la organización político administrativa del territorio colombiano; enmarcar en las mismas el ejercicio de la actividad legislativa en materia de normas y disposiciones de carácter orgánico relativas a la organización político administrativa del Estado en el territorio en el Artículo 3. Principios rectores del ordenamiento territorial presenta los principios del ordenamiento territorial:

1. Soberanía y unidad nacional. El ordenamiento territorial propiciará la integridad territorial, su seguridad y defensa, y fortalecerá el Estado Social de Derecho organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales.
2. Autonomía. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
3. Descentralización. La distribución de competencias entre la Nación, entidades territoriales y demás esquemas asociativos.
4. Integración. Los departamentos y los municipios ubicados en zonas fronterizas pueden adelantar programas de cooperación dirigidos al fomento del desarrollo comunitario.
5. Regionalización. El ordenamiento territorial promoverá el establecimiento de Regiones de Planeación y Gestión, regiones administrativas y de planificación y la proyección de Regiones Territoriales como marcos de relaciones geográficas, económicas, culturales, y funcionales, a partir de ecosistemas bióticos y biofísicos, de identidades culturales locales, de equipamientos e

infraestructuras económicas y productivas y de relaciones entre las formas de vida rural y urbana, en el que se desarrolla la sociedad colombiana y hacia donde debe tender el modelo de Estado Republicano Unitario.

6. Sostenibilidad. El ordenamiento territorial conciliará el crecimiento económico, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población.

7. Participación. La política de ordenamiento territorial promoverá la participación, concertación y cooperación para que los ciudadanos tomen parte activa en las decisiones que inciden en la orientación y organización territorial.

8. Solidaridad y equidad territorial. Con el fin de contribuir al desarrollo armónico del territorio colombiano, la Nación, las entidades territoriales y las figuras de integración territorial de mayor capacidad política, económica y fiscal, apoyarán aquellas entidades de menor desarrollo relativo, en procura de garantizar el acceso equitativo a las oportunidades y beneficios del desarrollo, para elevar la calidad de vida de la población.

9. Diversidad. El ordenamiento territorial reconoce las diferencias geográficas, institucionales, económicas, sociales, étnicas y culturales del país, como fundamento de la unidad e identidad nacional, la convivencia pacífica y la dignidad humana.

10. Gradualidad y flexibilidad. El ordenamiento territorial reconoce la diversidad de las comunidades y de las áreas geográficas que componen el país, por tanto, ajustará las diferentes formas de división territorial.

11. Prospectiva. El ordenamiento territorial estará orientado por una visión compartida de país a largo plazo, con propósitos estratégicos que guíen el tipo de organización territorial requerida.

12. Paz y convivencia. El ordenamiento territorial promoverá y reconocerá los esfuerzos de convivencia pacífica en el territorio e impulsará políticas y programas de desarrollo para la construcción de la paz, el fortalecimiento del tejido social y la legitimidad del Estado.

13. Asociatividad. El ordenamiento territorial propiciará la formación de asociaciones entre las entidades territoriales e instancias de integración territorial para producir economías de escala, generar sinergias y alianzas competitivas, para la consecución de objetivos de desarrollo económico y territorial comunes.

14. Responsabilidad y transparencia. Las autoridades del nivel nacional y territorial promoverán de manera activa el control social de la gestión pública incorporando ejercicios participativos en la planeación, ejecución y rendición final de cuentas, como principio de responsabilidad política y administrativa de los asuntos públicos.

15. Equidad social y equilibrio territorial. La Ley de ordenamiento territorial reconoce los desequilibrios en el desarrollo económico, social y ambiental que existen entre diferentes regiones geográficas de nuestro país y buscará crear instrumentos para superar dichos desequilibrios.

16. Economía y buen gobierno. La organización territorial del Estado deberá garantizar la planeación y participación decisoria de los entes territoriales en el desarrollo de sus regiones

17. Multietnicidad. Para que los pueblos indígenas las comunidades afrodescendientes, los raizales y la población ROM ejerzan su derecho de planeación.

2.3.3.1 Ficha normativa de Cañaveral. POT 2000-2009.

La siguiente es la norma para el Área Homogénea de Cañaveral que será usada como elemento comparativo de los instrumentos de gestión:

En los lineamientos del plan de ordenamiento, POT del año 2000, se contempla una plazoleta con parqueaderos, como desarrollo en el polígono de estudio, entre calles 30 y 31 y carreras 26ª y 27, esta plazoleta corresponde al predio donde se encuentra ubicado actualmente el Centro Comercial La Florida, cambiando el uso propuesto por una edificación de mayor altura, incrementando tanto el índice de construcción, como el índice de ocupación, lo que le generó a la zona un gran impacto.

Ya en el POT vigente esta plazoleta desaparece del cuadro de plazas proyectadas teniendo en cuenta que este predio fue usado para la construcción de Centro Comercial la Florida.

La tabla 1, muestra la ficha urbana que se aplicaba en Cañaveral, esta ficha incluida en el POT 20003 y en la tabla 2, la ficha urbana del POT 2016 contemplada en el Artículo 251, las cuales contienen manejo de Áreas o zonas, tratamientos de uso de suelo, equipamientos, áreas de actividad, índices de edificabilidad, índice de ocupación I.O e índice de construcción I.C, designación de áreas de sesión, y manejos de aislamientos según las áreas de actividad.

Ficha normativa de Cañaveral correspondiente al POT 2000-2009 Fuente POT 2000

CAÑAVERAL									
1. Modelo									
a. Subáreas				Tratamientos					
Área Única: CAÑ				Tratamiento de Consolidación – TCS					
				Tratamiento de Desarrollo - TDE					
b. Componentes del Modelo Territorial									
Ambiental: Parques Lineales, de río Frío, quebrada Zapamanga y Parque Urbano de La Pera.									
Espacio Público: Cesión Tipo A o Pública de los nuevos desarrollos.									
Vial: Autopista de Floridablanca, Transversal de Cañaveral, Transversal de Lagos, Anillo Transversal Interno, Anillo Vial de río Frío.									
c. Equipamiento									
Plaza Pública, Servicios Complementarios: Culto, Cultura, Comercio, Educación.									
2. Áreas de Actividad: AAR-T1, AAM-T2, AAE – ZAS, AAE-ZAR, ZVU – Cat B, ZME, SPA									
a. Residenciales									
Uso				Intensidad de Uso					
Residencial; Vivienda de densidad alta				min 55%		60%		máx 65%	
b. Empleo									
Uso				Intensidad de Uso					
Comercial y de servicios				min 15%		20%		máx 25%	
Institucional y dotacional				min 15%		20%		máx 25%	
3. Edificabilidad									
a. Índices									
Uso				Ocupación		Construcción			
Residencial				0,45 - 0,60		3,06 – 7,00			
Comercial y de servicios				0,60 - 0,74		1,30 – 3,70			
Institucional y dotacional				0,72 - 0,87		1,50 – 4,40			
b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)									
Uso				Equipamiento Comunal - Zonas		Metropolitana		Total	
Residencial				22%		3%		25%	
Comercial y de servicios				14%		3%		17%	
Institucional y dotacional				12%		3%		15%	
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)									
Uso				Equipamiento Comunal Privado		Espacio Comunal Privado			
Residencial				15 metros cuadrados por cada 80 mt cuadrados construidos.					
Comercial y de servicios									
Institucional y dotacional									
4. Norma Externa									
Uso Principal	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos		
		Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Contra predios vecinos	Entre edificaciones propias del Conjunto	Privados	Públicos	
AAR-T1	TDE-T1	R2=3.50 mt	R1=3.00 mt	R1=3.00 mt	R1=3.00 mt	R1=5.00 mt			2/1 viv
	TCS	sin vista 5.00 mt con	R2=5.00 mt	R2=4.00 mt	R2=7.00 mt	R2=7.00 mt			
AAM-T2	TDE	R3=1/4 h con R2 mínimo	R3=1/3 h con 6.00 mt como mínimo	R3=1/4 h	R3=1/3 h	R3=1/2 h	1/120 m2	1/60 m2	
	TCS						1/180 m2	1/90 m2	
AAE-ZAS	TCS						1/200 m2	1/120 m2	
AAE-ZAR	TCS						—	1/120 m2	

Tabla 2.

Plazas del municipio de Floridablanca propuesto en el POT del año 2000 Fuente POT 2000

Sitio	Localización	Uso	Tratamiento
Parque y Plaza Central de Floridablanca	Parque principal del Casco Antiguo de la ciudad y la manzana occidental donde se ubica la Capilla Santa Bárbara	Parque: ZVP. Manzana Occidental: AAE-ZAS, Plaza, Parqueaderos	Parque: Mejoramiento Integral Manzana Occidental: Renovación Urbana
Cañaveral	Calle 30 entre carreras 26A y 27	AAM-T2, Plazoleta, parqueaderos	Desarrollo
Tanque de La Cumbre	Tanque de La Cumbre, Parque y vías circundantes	AAE-ZAS, Plaza	Mejoramiento Integral y Desarrollo.
Zapamanga	Calle 116 entre carreras 33 y 35 Zapamanga 2.	AAE-ZAS, Plaza	Desarrollo
Villabel	Predio contiguo a la cancha.	AAE-ZAS, Plaza	Desarrollo y Mejoramiento Integral
Lagos 3	Calle 29, carrera 8 costado oriental del Parque Recreacional El Lago	AAM-T2, Plaza	Desarrollo

2.3.3.2 Artículo 251° Ficha Normativa de Cañaveral POT 2016.

La norma para el área Homogénea de Cañaveral que será usada como elemento comparativo de los instrumentos de gestión se observa en la tabla 3 y se denomina ficha normativa de Cañaveral del POT 2016.

Tabla 3.

Ficha normativa de Cañaveral correspondiente al POT 2016 Fuente POT 2016

CAÑAVERAL						
1. Modelo						
a. Subáreas.		Tratamientos.				
Área única: CAÑ.		Tratamiento de Consolidación. TCS. Tratamiento de Desarrollo Tipo 2. TDE – T2. Tratamiento de Renovación Urbana. TRU. Tratamiento de Protección. TPE.				
b. Componentes del Modelo Territorial						
Ambiental: Parques lineales de Río Frío, quebrada Zapamanga y parque urbano de la Pera. Espacio público: Cesión pública de los nuevos desarrollos. Vial: Autopista de Floridablanca, Transversal de Cañaveral, Transversal de Lagos, Anillo Transversal Interno, Anillo Vial de Río Frío.						
c. Equipamiento						
Plaza pública, servicios complementarios: Culto, cultura, comercio, educación.						
2. Áreas de Actividad: AAR – T1, AAM – T2, AAE – ZAS T1.						
a. Residenciales						
Uso		Intensidad de Uso				
Residencial; vivienda de densidad alta		min 55%	60%	máx 65%		
b. Empleo						
Uso		Intensidad de Uso				
Comercial y de servicios		min 15%	20%	máx 25%		
Institucional y dotacional		min 15%	20%	máx 25%		
3. Edificabilidad						
a. Índices						
Uso y/o Área de		Ocupación	Construcción			
Residencial CAÑ		0,45 – 0,60	3,06 – 7,00			
Comercial y de servicios		0,60 – 0,74	1,30 – 3,70			
Institucional y dotacional CAÑ		0,72 – 0,87	1,50 – 4,40			
b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)						
Uso		Equipamiento Comunal -	Metropolitana	Total		
Residencial		22%	3%	25%		
Comercial y de servicios		14%	3%	17%		
Institucional y dotacional		12%	3%	15%		
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)						
Uso		Equipamiento Comunal	Espacio Comunal Privado			
Residencial		15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.				
Comercial y de servicios						
Institucional y dotacional						
4. Norma Externa						
Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos			Parqueaderos	
		Lateral	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos Contra predios vecinos Entre edificaciones propias del	Privados	Públicos
AAR – T1	TDE – T2		R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m. R1 y R2 = 5.00 m.	2/1 viv	1/5 viv
	TCS	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.				
AAM – T2	TRU	R4 = 1/4 h con mínimo.	R3 = 4.00 m	R3 = 7.00 m R3 = 7.00 m.	1/120 m ²	1/60 m ²
	TCS		R4 = 1/4 h	R4 = 1/3 h. R4 = 1/2 h.		
AAE – ZAS T1	TCS				1/200 m ²	1/120 m ² [43]CE

En las figuras 13 y 14, se observan los planos normativos correspondientes a los usos urbanos de los POT de los años 2000 y 2016.

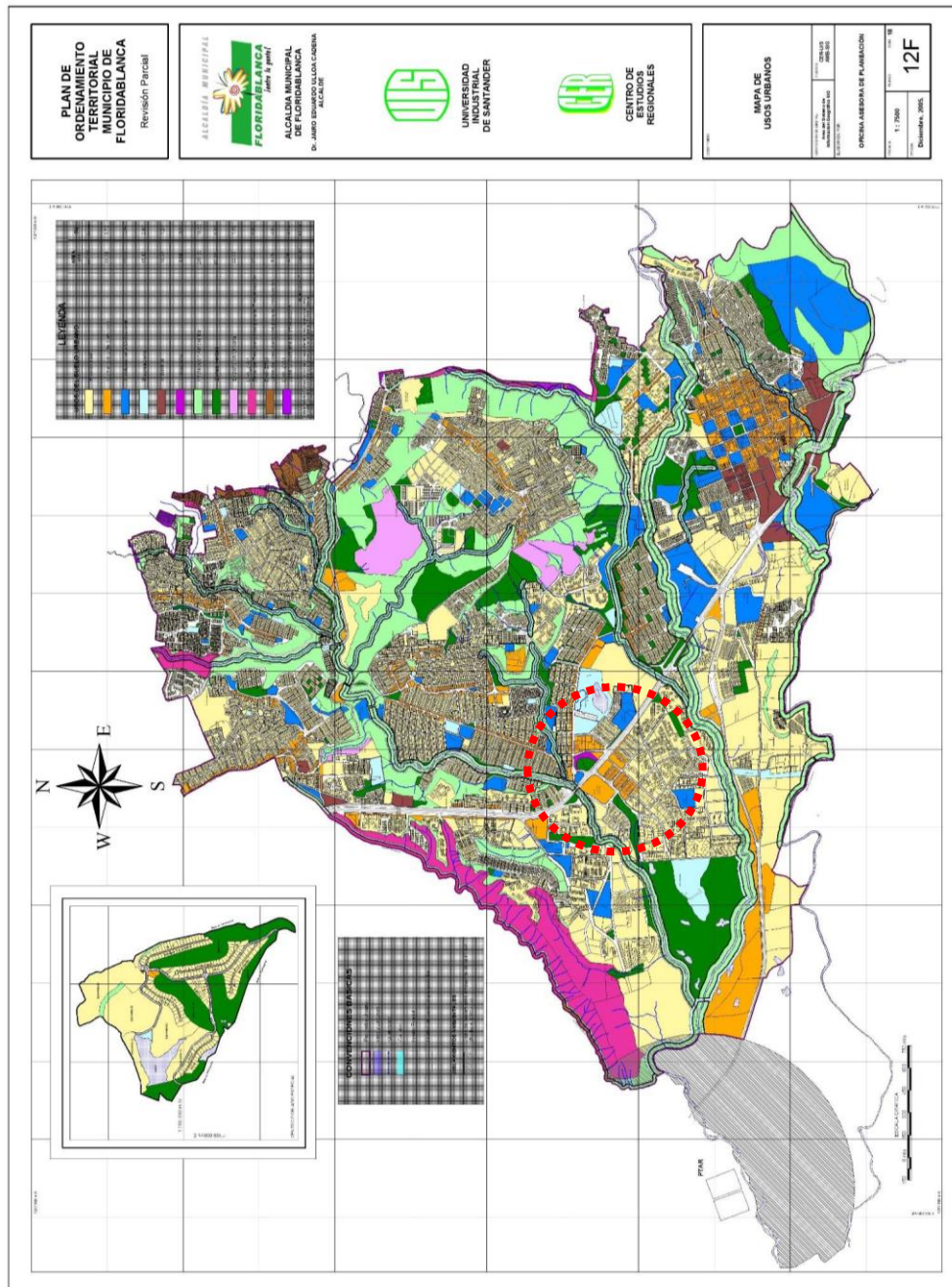
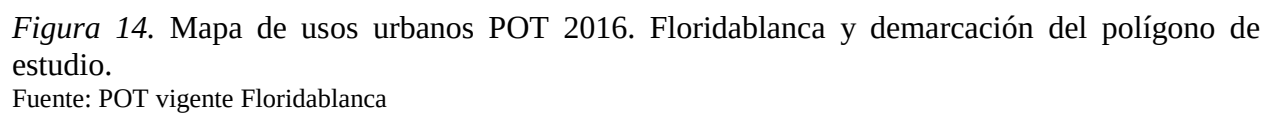


Figura 13. Mapa de usos urbanos POT 2000. Floridablanca y demarcación de polígono de estudio.

Fuente: POT Floridablanca



En la figura 15 se observa el plano de usos según el POT 2016, vigente en el polígono de estudiado, para evidenciar la disposición de los usos según la norma y ser confrontados con el levantamiento actual 2018.



Figura 15. Plano de usos actuales según norma actual POT 2016, en el polígono de estudio.

Fuente: POT Floridablanca Vigente

2.3.3.3 Perfiles viales en el polígono de estudio

Como se observa en la figura 16, perfiles viales, el plano identifica los ejes viales que hacen parte del polígono estudiado.



Figura 16. Perfiles viales según norma actual POT 2016, en el polígono de estudio.

En el perfil tipo1, como se observa en la figura 17, especifica la autopista Floridablanca, que incluye el manejo de andenes amplios para circulación peatonal, una zona verde tanto en el andén como en los separadores de las paralelas y el separador central de la autopista, continuando con el trazado vehicular actual con flujo de dos carriles por las paralelas y tres carriles en la autopista, cediendo uno de ellos al Sistema integrado de transporte masivo Metrolínea.

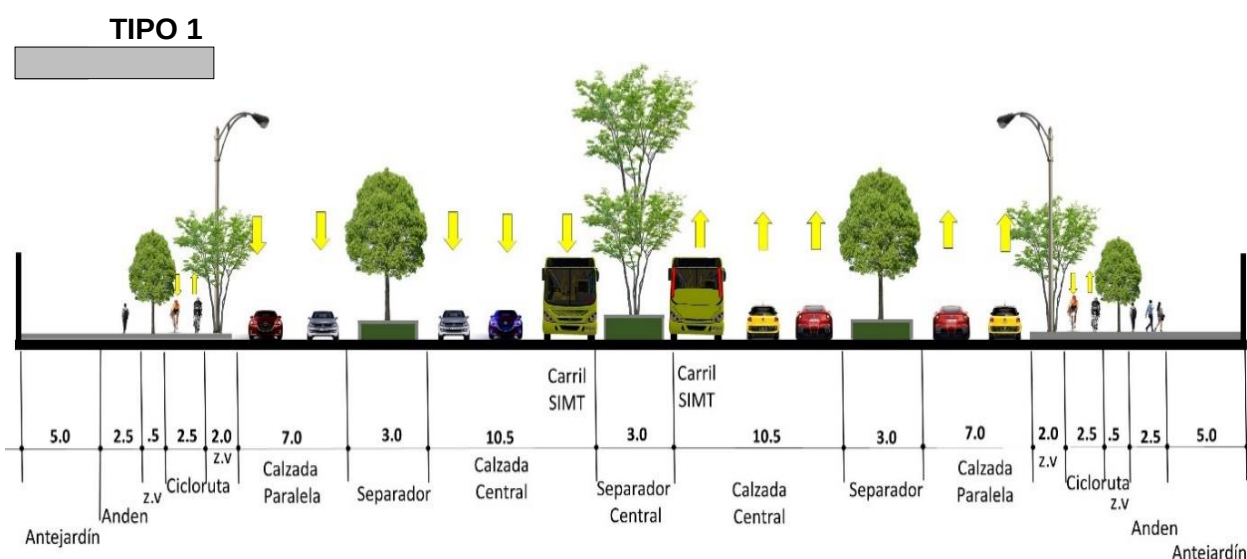


Figura 17. Perfil vial _ 1 según normativa del POT

En el perfil tipo 7 como se observa en la figura 18, corresponde al perfil de la calle 29, que cumple la función de generar acceso y evacuación a Cañaveral el cual cuenta con un separador y dos carriles en cada tramo, proyectando mejor calidad de espacio Público y orden en las franjas peatonales ambientales y de alumbrado público.

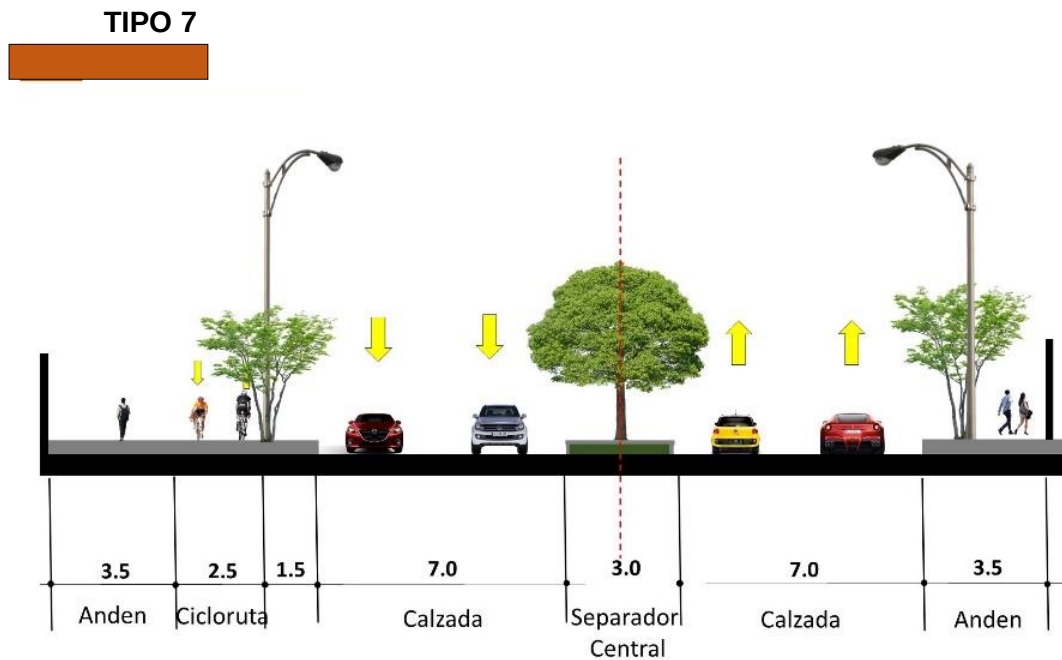


Figura 18. Perfil vial _ 7 según normativa

En el perfil tipo 8, como se observa en la figura 19, corresponde al perfil de la calle 33, vía que delimita la zona de análisis, cuenta con dos tramos de circulación vehicular cada uno con dos carriles divididos por un separador verde y unas franjas de espacio público claras y amplias para la zona donde está propuesto el perfil.

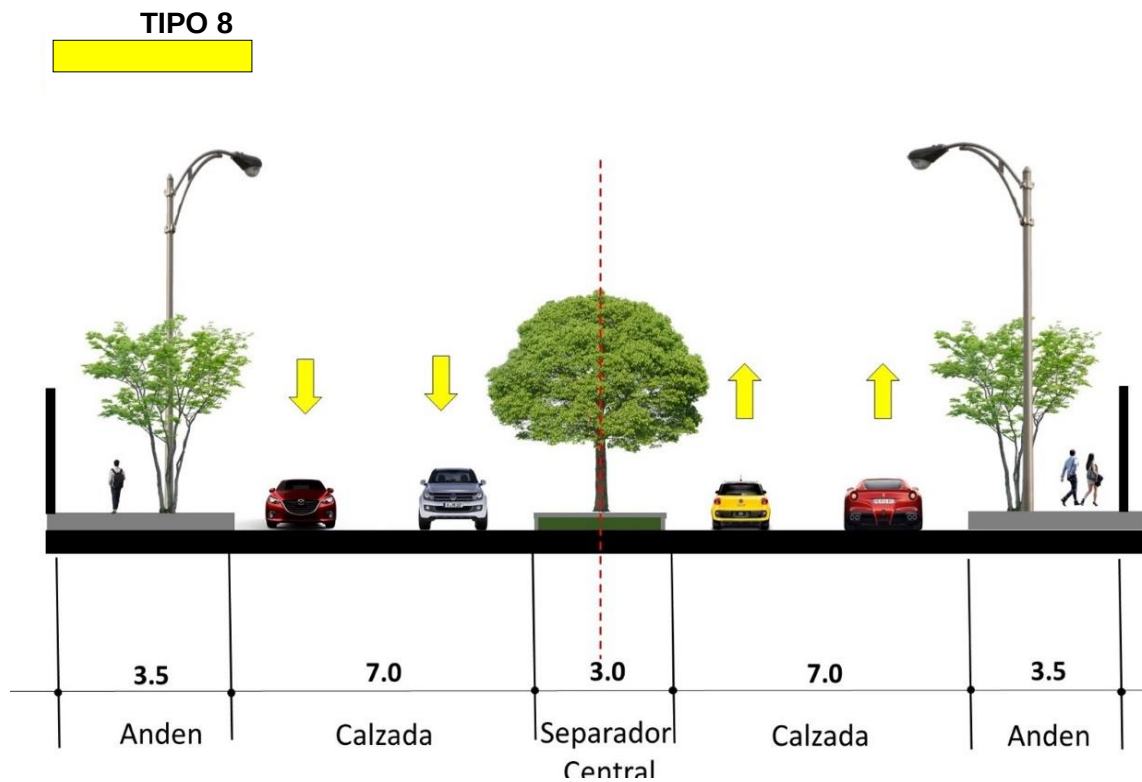


Figura 19. Perfil vial _ 8 según normativa.

En el perfil tipo 13, como se observa en la figura 20, corresponde al perfil de la carrera 24, vía secundaria, vía interna de la zona de análisis que cuenta con dos tramos de circulación vehicular cada uno con dos carriles respectivamente divididos por un separador verde y unas franjas de espacio público claras y amplias para la zona donde esta propuesto el perfil, este perfil conecta la zona residencial con el parque la Pera.

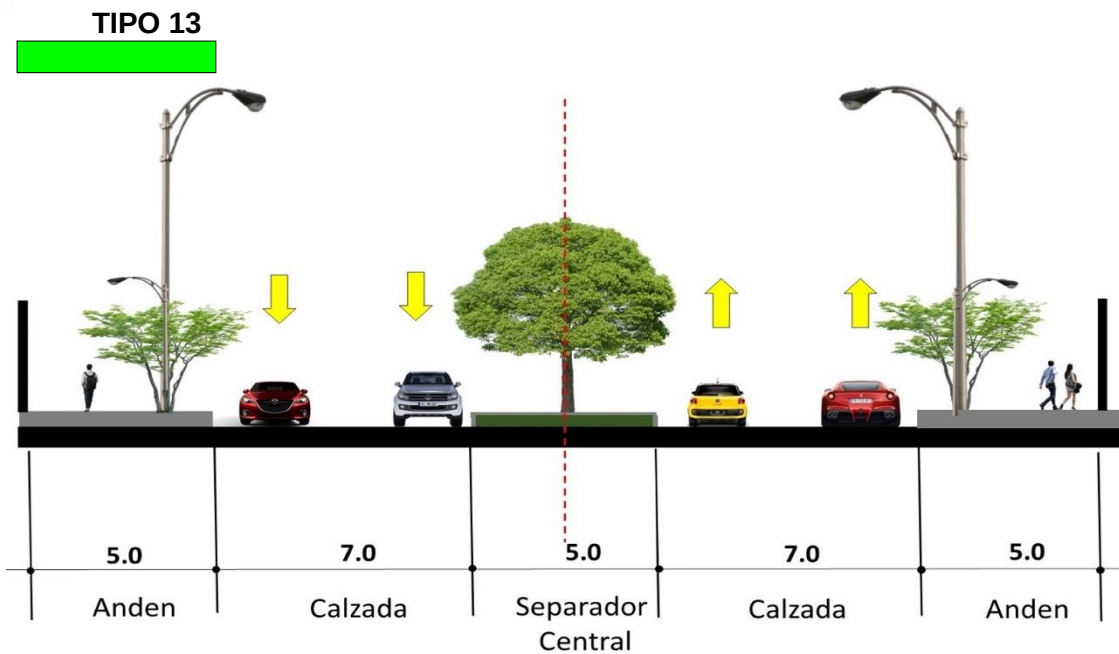


Figura 20. Perfil vial _ 13 según normativo.

En el perfil tipo 16, como se observa en le figura 21, corresponde a los perfiles de las vías internas de la zona de análisis cuenta con unos tramos de circulación vehicular de dos carriles y unas franjas de espacio público claras y amplias.

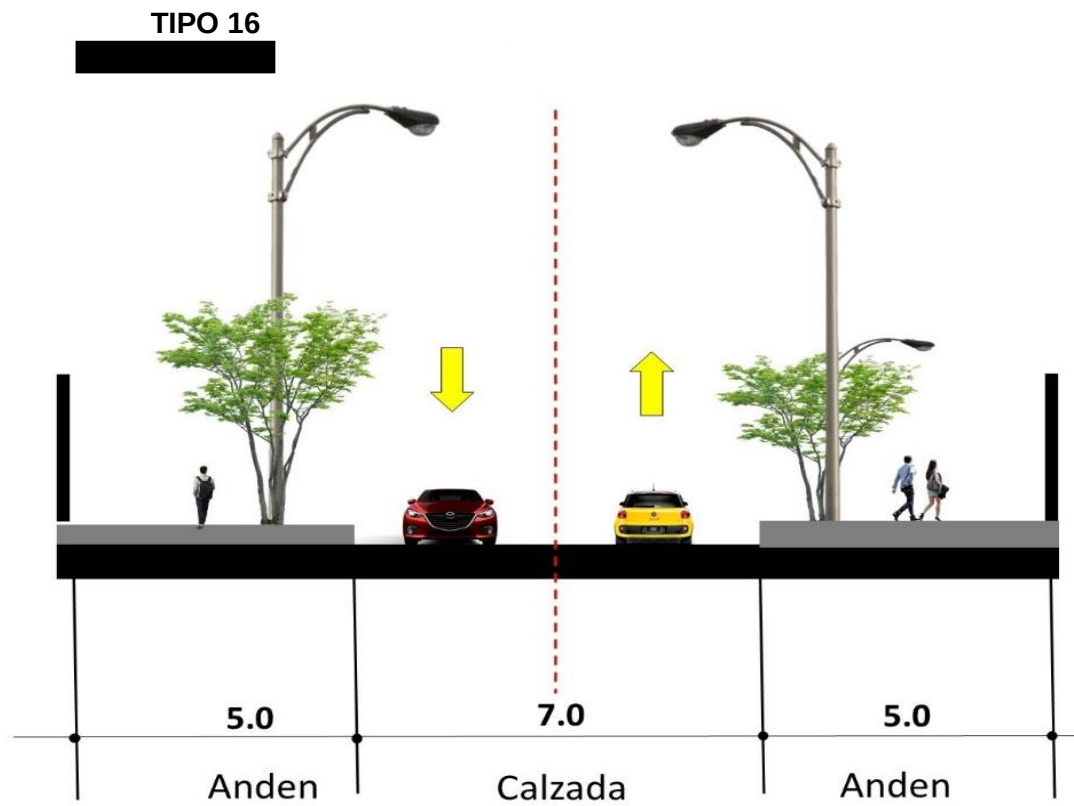


Figura 21. Perfil vial _ 16 según normativa

3. Marco metodológico

En el marco del proceso metodológico y técnicas de obtención de datos, así como en la búsqueda del cumplimiento de los objetivos específicos, se analizan las dinámicas y transformaciones desde una metodología de investigación con un enfoque mixto, según lo plantea Hernández Sampieri este enfoque abarca un conjunto de procesos de recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o una serie de investigaciones para responder a un planteamiento del problema, cabe mencionar que en este tipo de investigación, las pruebas estadísticas son valiosas para determinar si existen diferencias significativas entre mediciones o grupos, además de que permiten obtener resultados más objetivos y precisos. Este enfoque se realiza con la recolección de datos, el análisis, y la integración de los datos cuantitativos y cualitativos, algunas de las bondades que presenta este enfoque es que se obtiene una perspectiva más amplia y profunda, una mayor teorización unos datos más “ricos” y variados, creatividad, indagaciones más dinámicas, mayor solidez y rigor, mejor “exploración y explotación” de los datos; Siendo así se recolecta la información en el proceso de transformación a partir del año 1946 en Cañaveral, se hará un análisis de esta información confrontándose los instrumentos de gestión y planificación, para poder determinar los atributos urbanos, una propuesta de mejora en la estrategias de ordenamiento territorial como preparación para cambios futuros, apoyándose además con visitas de campo, cuadros de trabajo, mapas y planos del sector de Cañaveral.

3.1 Estructura metodológica

El proceso de desarrollo del alcance de cada uno de los objetivos específicos, tendrá una estructura metodológica desarrollada en dos etapas, explicativa y analítica que comprenden cuatro fases como se observa en a figura 22.

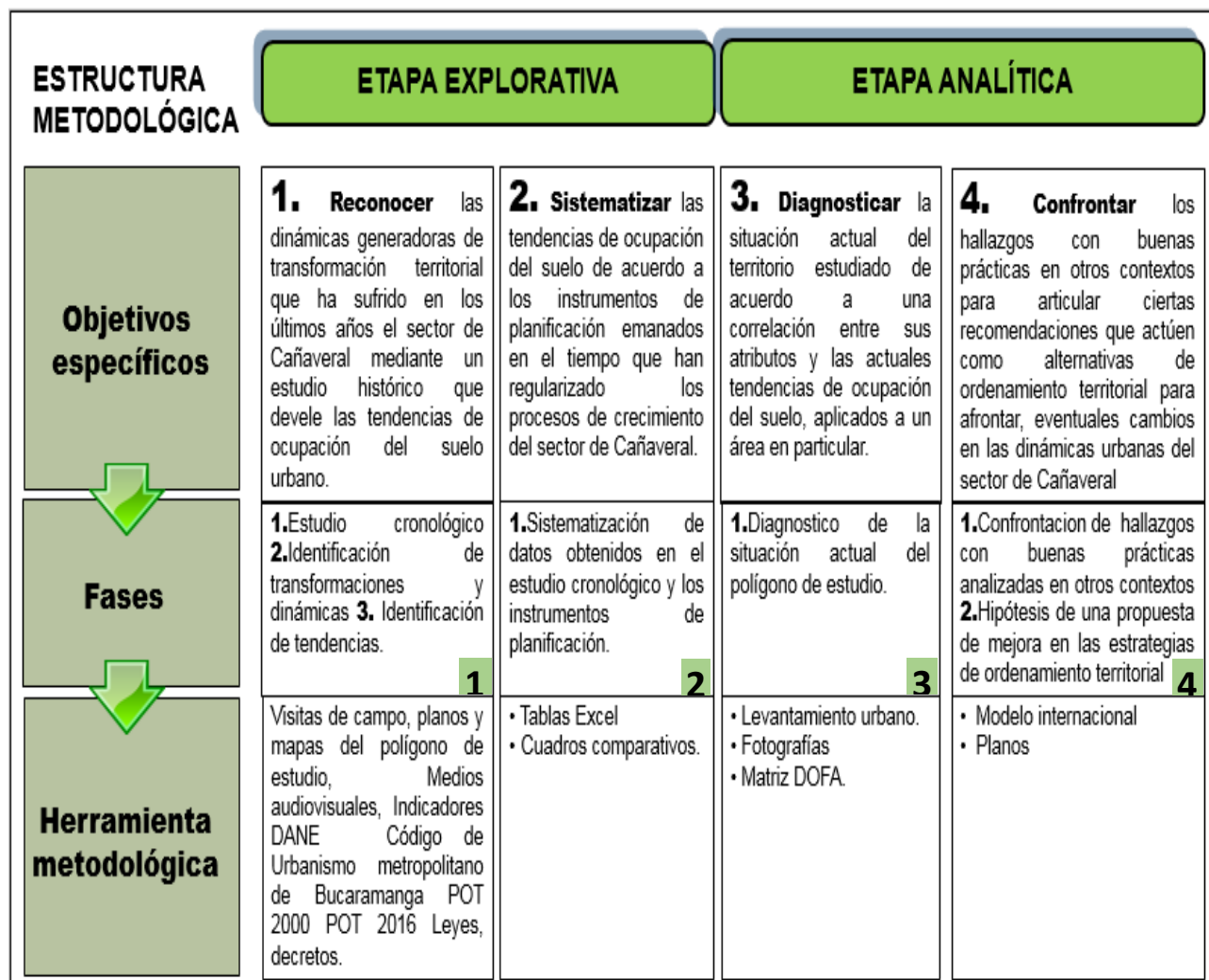


Figura 22. Estructura metodológica.

Fase 1: se ocupa del estudio cronológico desde 1946 y la indagación de las dinámicas generadoras de transformación territorial que ha sufrido a partir de 1980, para obtener información sobre la creación de tendencias de ocupación del suelo urbano, con el apoyo de estos documentos de gestión, visitas de campo, información de indicadores poblacionales, planos y mapas del polígono de estudio, en sus cambios de orden territorial, medios audiovisuales, que ayuden a la obtención o recolección de información, y realizar este estudio cronológico evidenciando las diferentes transformaciones.

Fase 2: se confrontan los datos obtenidos en el estudio cronológico como las tendencias de ocupación del territorio evidenciadas, con el proceso cronológico y los instrumentos de planificación vigentes para identificar las tendencias de ocupación del suelo en el proceso de crecimiento del polígono de estudio.

Fase3: se diagnostica la situación actual del polígono estudiado, de acuerdo al análisis entre los efectos de los atributos urbanos, y las actuales tendencias de ocupación del suelo.

Fase 4: Se confrontan los hallazgos con buenas prácticas analizadas en otros contextos, para determinar, a modo de recomendación una propuesta de mejora en las estrategias de ordenamiento territorial como preparación para los cambios estructurales a las dinámicas de actividad del polígono de estudio.

4. De la periferia de Bucaramanga a la centralidad de Cañaveral

4.1 Investigación histórica y normativa de Cañaveral

El área metropolitana de Bucaramanga cuenta con cuatro municipios que la conforman, Bucaramanga, Floridablanca, Piedecuesta y Girón, Floridablanca. El 8 de enero de 1858, se constituyó como municipio (y se dio propia constitución) según la página de la Alcaldía de Floridablanca, sección “Pasado Presente y Futuro” , el área metropolitana fue creada mediante ordenanza 20 del 15 de diciembre de 1981, por la Asamblea de Santander, en la cual se ponía en funcionamiento con la conformación de los 3 municipios, Bucaramanga como gran centro urbano o núcleo principal y las localidades contiguas Floridablanca y Girón; en el año 1984 se expide la ordenanza 48 en la cual se autoriza la entrada del municipio de Piedecuesta al área metropolitana de Bucaramanga, lo cual fue formalizado mediante el Decreto 332 del 2 de marzo de 1985.

El desarrollo urbano de Bucaramanga por fuera de lo que se denomina meseta, se inició a mediados de los años 60 con Floridablanca y la construcción de la autopista, como se observa en la figura 23. Solo dos carriles en cada uno de los sentidos sin senderos ni espacio peatonal, demostraba la poca inversión de la zona, ya que para esa época la meseta de Bucaramanga tenía poco espacio de desarrollo urbanístico y la opción más viable estaba al Sur del área metropolitana, aunque la Autopista a Floridablanca ya había sido construida en el año 1968, era difícil construir o proyectar a falta de un interconector que en este caso sería el viaducto García Cadena.



Figura 23. Autopista Bucaramanga-Floridablanca 1960. Vía importante creada como integradora de los dos municipios pensando en una expansión urbana futura Adaptado de Carlos Eslava

El empresario urbanizador Dr. Armando Puyana, con su empresa constructora Urbanas, estaba planeando Cañaveral, que estaría en un punto equidistante entre Floridablanca, Bucaramanga, Girón y Piedecuesta; así cuando se pone en servicio el viaducto comienza a hacerse realidad la etapa de urbanización de esta zona

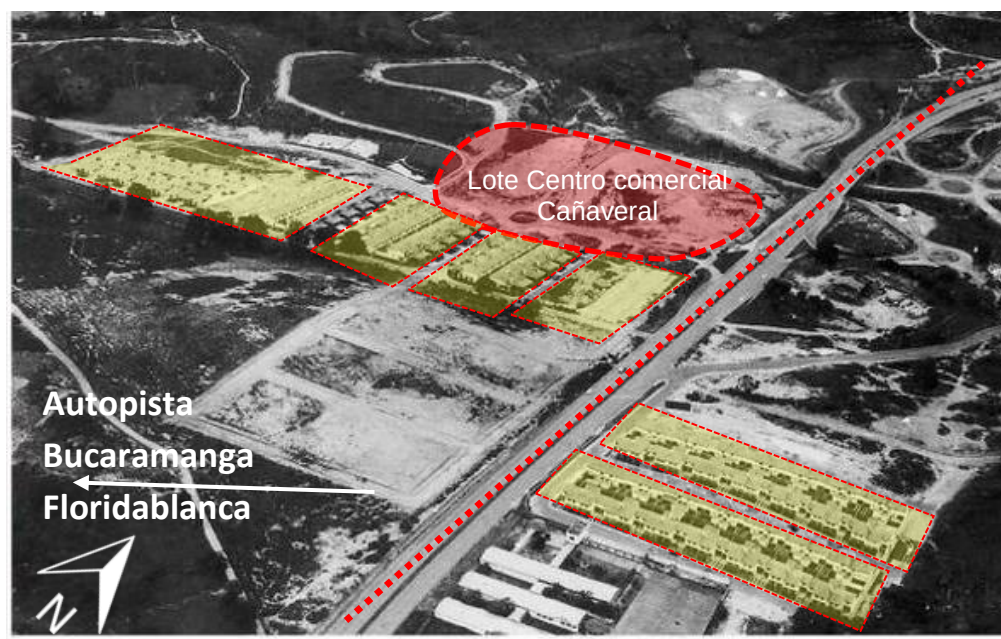
Es así, como el barrio Cañaveral tiene sus inicios en la década de los años setenta comenzando sus ventas a mediados del año 1972, con los programas de casas unifamiliares tipo A, B, C, D, E y F y los Conjuntos Residenciales Hoyo en Uno y La Pera, de buenas especificaciones técnicas y constructivas y arquitectura colonial. Así comienza a poblarse esta comuna y expandirse el territorio hacia el costado occidental de la Autopista Bucaramanga – Floridablanca, (Rodríguez - Lozada, pág. 39) como se evidencian en la figura número 24.



Figura 24. Vista aérea del proyecto Cañaveral en los años setenta. Se observa el crecimiento urbano del polígono de estudio con la expansión urbana, extendiéndose al lado occidental Adaptado de Carlos Eslava

En la figura 25 se observa la autopista Bucaramanga Floridablanca, el loteo del barrio Cañaveral destinado para vivienda en color amarillo, y la construcción de algunas viviendas de la zona proyectadas solo para vivienda que se ven influenciado hipotéticamente con las ideas de Luis Sert en su modelo de Unidades Vecinales que aparece como modelo en el desarrollo de la vivienda, y se ve aplicado en el polígono de estudio, este tema que fue tratado en el V CIAM (1937) lo desarrolla en su libro (*Can Our Cities Survive? An ABC of Urban Problems, their Análisis, their Solutions* Cambridge: Harvard University Press, 1942) es una publicación estructurada en 15 capítulos, con atención a las cuatro funciones del urbanismo: vivienda, trabajo, ocio y circulación, donde definía la unidad vecinal como un conjunto formado por grupos de vivienda y servicios comunitarios, que estaban rodeados de espacio y de otros

elementos que eran capaces de conducir a mejorar la habitabilidad. Sert afirmaba que “*una célula de vivienda no estará completa sin unos servicios comunitarios que amplíen sus funciones*”.



-  Sector vivienda primeras construcciones
-  Eje Autopista Bucaramanga Floridablanca.
-  Lote dispuesto para el centro comercial Cañaveral

Figura25. Cañaveral en sus inicios años setenta. Barrio Cañaveral, primeras construcciones y lotes destinados al crecimiento urbano, construcción de viviendas y proyección del Centro Comercial Cañaveral. Adaptado de Carlos Eslava.

La UV unidad vecinal, representaba para Sert la primera unidad básica de planeamiento, la unidad más pequeña que compone la ciudad a modo de módulo repetitivo, constituida por el número de viviendas necesarias para alojar una cantidad suficiente de personas capaces de aprovechar los servicios de una escuela elemental y que habitarán con una mejor calidad de vida.

De los años 1942 a 1959 junto con Paul Lester Wiener, como socios de la firma Town Planning Associates realizaron planes urbanísticos para ciudades latinoamericanas en Brasil,

Perú, Venezuela, Cuba, y en Colombia. (*Sert y Wiener en Colombia. la vivienda social en la aplicación del urbanismo moderno 2003*) Schnitter (2003).

La organización formal de la UV se determinaba por un área con calles de servicio secundario, donde ninguna calle directa rompía la unidad, y contemplaba casas unifamiliares adosadas, edificios de cuatro pisos o en altura con ascensor y unos servicios comunales básicos como se observa en la figura 26, la disposición de estos elementos y lineamientos apunta a que es el modelo de ciudad que más se asemeja al Cañaveral proyectado en sus inicios.



Figura 26. Plano de Cañaveral, Proyección inicial de Cañaveral años 80' donde se observa el trazado vial, loteo y usos. Figura de Google earth modificada por el autor.

Ya en Cañaveral para 1977, y proyectando con este modelo de UV estaba analizada la viabilidad del centro comercial Cañaveral, según documentación y archivos históricos de la constructora Urbanas, que haría parte de un comercio en masa para abastecer a la zona con mayor desarrollo de la ciudad construido en 1983, esta área es denominada como área de expansión, y su proyección inicial se basaba en el desarrollo de vivienda con una mejor calidad de vida, con servicios complementarios y dotacionales que pudieran abastecer la zona y que

ayudara a complementar la idea de urbanizar con vivienda esta área, que era en su mayor porcentaje residencial, con una altura máxima de 2 pisos, que contaba con unos usos específicos proyectados desde sus inicios, el Centro Comercial Cañaveral, brindaba la posibilidad de tener un comercio a mayor escala, no solo a nivel zonal, si no, de área metropolitana. En esta acertada proyección aparecen servicios dotacionales que hoy brindan gran calidad a nivel hospitalario, además de los usos complementarios.

En este proceso cuando ya se encuentra en un 80%, la comuna de Cañaveral urbanizada en el año 2003, llega el capitalismo pisando fuerte, proyectando la aparición de nuevos objetos arquitectónicos que, para los ojos de muchas personas, brindarían la posibilidad de tener más desarrollo económico y comercial, sin desconocer que llevaría a cabo un proceso de cambio de uso de vivienda a comercio y que poco a poco desplazaría a las personas residentes de la zona.

Frente a esto después de algunos años de ser una zona tranquila residencial, aparecen tres objetos arquitectónicos ubicados de forma estratégica, como se observa en la figura 27, identificando la fecha de inauguración de cada uno de ellos, Centro Comercial Cañaveral en el año 1984, el Centro Comercial La Florida que en el año 2003 abrió la primera etapa y en el año 2004 abrió la segunda etapa, que comprende dos torres una torre que es centro empresarial que cuenta con 39 oficinas, zona de comidas, y el almacén ancla Jumbo llamado antes Mercadefam, y una segunda torre con locales comerciales estas dos torres fueron construidas en 2 manzanas unidas por 2 puentes peatonales para el comercio y un puente vehicular único en América Latina, además del 4° Centro Comercial, el Caracolí, que se encuentra ubicado en la comuna Lagos-Bellavista, vecino colindante articulado a Cañaveral por un puente peatonal y que abrió sus puertas en el año 2013, generando un gran impacto social, económico y urbano en el sector de Cañaveral.



Figura 27. Cañaveral actualmente. Polígono de estudio año 2003, donde se observa el crecimiento urbano y la ocupación generada por el desarrollo hasta el 2017. Adaptada de Maps. Disponible en: <http://mapio.net/s/25269874>.

Con la edificación del primer centro comercial en la zona, se generó un desarrollo notable, pero después de la construcción, el comercio local fue buscando ubicarse a su alrededor y se establecieron diferentes tipos de negocios como restaurantes, supermercados, centros educativos, centros médicos, papelerías, centros odontólogos y estéticas, a la vez que aumentaba el comercio se construían unidades habitacionales unifamiliares y condominios de dos pisos, edificios de estrato alto entre 5 y 22 pisos de Urbanas S.A, Marval S.A, Fénix Construcciones, HG, etc., quienes han venido desarrollando diversos proyectos importantes.

Se observa en las figura comparativa 28, lo que antes fue el polígono de estudio de Cañaveral en los años 60 y el polígono de estudio en el año 2017, evidenciando un alto desarrollo urbano.



Figura 28. Cañaveral 1967 / 2015. Imagen aérea donde se muestra la ocupación generada por la construcción de objetos arquitectónicos en Cañaveral. Adaptado de Carlos Eslava (izquierda) – Arq. Wilmar Marulanda (Derecha).

Se observa en la figura 29 las fachadas de las viviendas unifamiliares del barrio Cañaveral en el año 1970, con una armonía arquitectónica en sus fachadas conservando un ritmo y una tipología uniforme.



Figura 29. Cañaveral 1970 viviendas tipo. Modelo inicial, tipología de vivienda unifamiliar de Cañaveral con una arquitectura clara y definida. Cortesía de Urbanas.

En la actualidad solo unas pocas casas aún mantienen su uso original, sus fachadas originales y permiten evidenciar que el 95% ha sido consumido por el comercio, figura 30. Este capitalismo es un sistema social y económico, que se deriva del usufructo de la propiedad

privada, tiene el capital como arma de producción, y que se encuentra constituido en su mayoría por relaciones empresariales vinculadas a las actividades de inversión y obtención de beneficio.



Figura 30. Tipología de vivienda y cambio de uso. Izquierda cambio de uso residencial por actividad de comercio de bajo impacto, Derecha tipología de vivienda inicial de Cañaveral construida en 1970, que contrasta con la edificación en altura situada en manzanas aledañas al fondo y con el cambio de fachada de otros inmuebles de la zona.

Como apoyo al análisis cronológico del proceso de transformación se evidencia con imágenes históricas en las figuras 31 y 32, donde se observa el desarrollo y la ocupación de la comuna 2 Cañaveral.

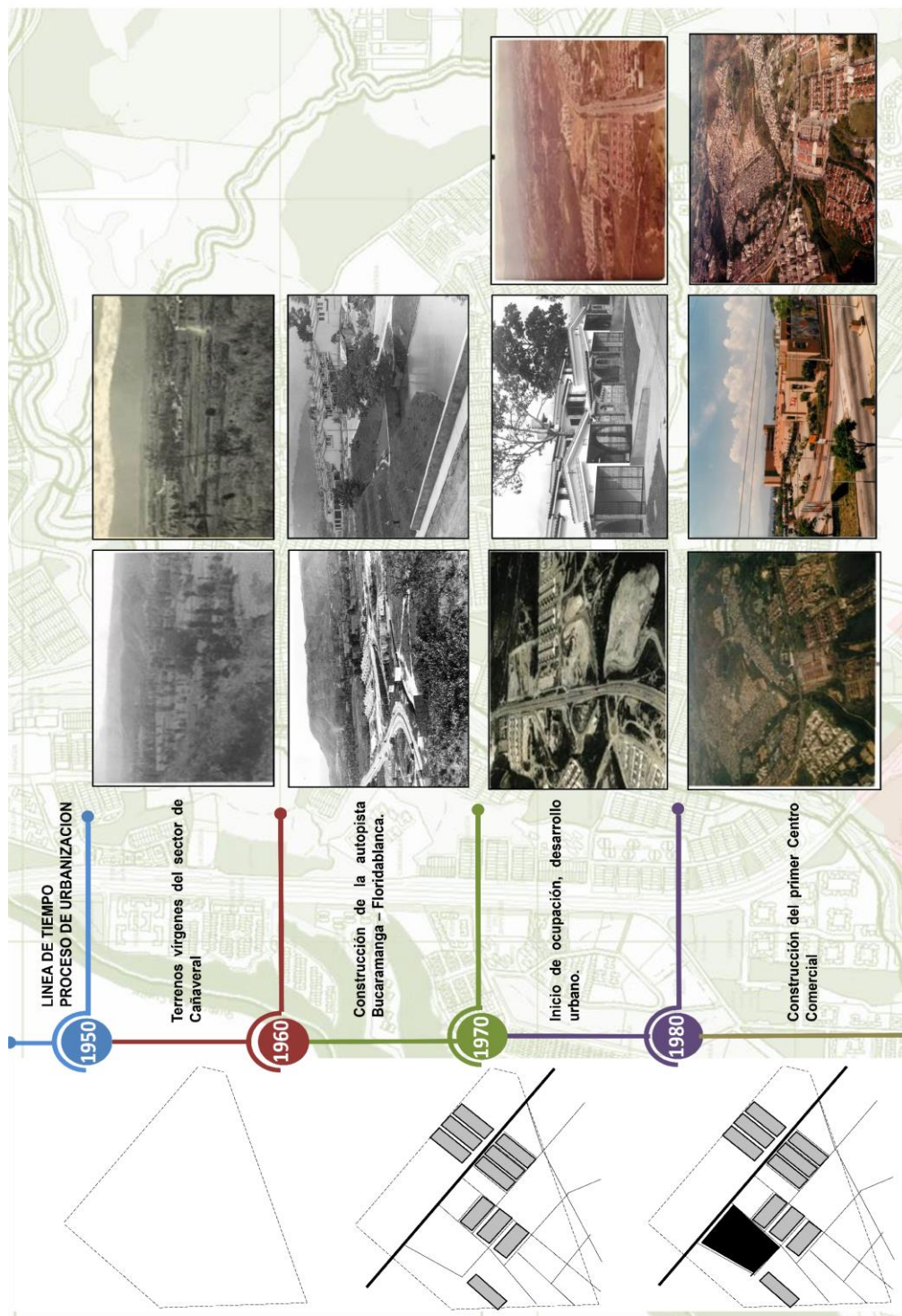


Figura 31. Línea de tiempo. Análisis cronológico, línea de Tiempo que evidencia el proceso de transformación por el desarrollo urbano de Cañaveral de los años 1950 a 1980.

Fuente: Autor del proyecto, apoyado por fotografías de Carlos Eslava y Urbanas.

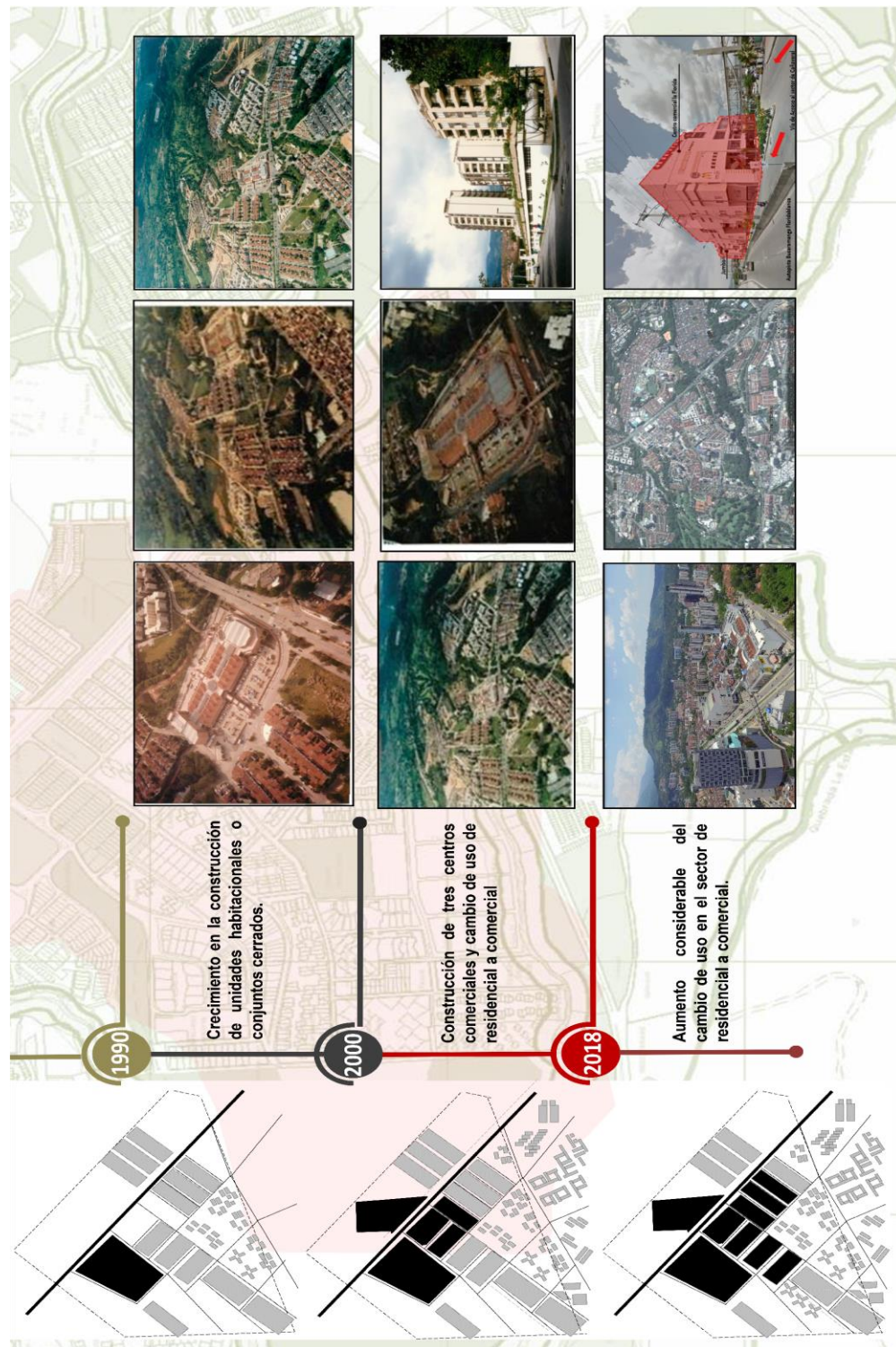


Figura 32. Línea de tiempo. Análisis cronológico, evidencia del proceso de transformación por el desarrollo urbano de Cañaveral de los años 1990 al 2017.

Fuente: Autor del proyecto apoyado por fotografías de Carlos Eslava y Urbanas.

4.1.1 Intervenciones del estado ICT Vs. Intervenciones privadas en el Sur.

En los años 60, la meseta tenía poco espacio para desarrollo urbanístico y la mejor opción estaba en sur del área metropolitana, aunque la autopista ya estaba construida no se podía hacer mucho porque no existía el viaducto García Cadena, que sería la obra de infraestructura más importante en el desarrollo urbano de la periferia de la ciudad, sin embargo la constructora Urbanas a cargo del doctor Armando Puyana quien ocupó el liderazgo cívico de la ciudad para la década de los sesenta, lideró el desarrollo de la autopista y acciones en mejora de servicios públicos, surgieron entonces los barrios diamante y Provenza seguidos de Cañaveral, que fue construido a la par con viviendas del ICT en el barrio lagos y ciudad valencia.

Según (Rueda, 2012) el proyecto de construcción de la autopista dio un renovado impulso a la periferia y convirtió sus suelos en territorios aptos para generar desarrollo urbano que generarían una nueva inversión inmobiliaria

El Diamante y Provenza fueron determinantes en la incorporación de nuevos suelos urbanos y epicentro de acciones a gran escala tanto de vivienda pública como privada. Los curtidors urbanizadores de la primera periferia lo serán también de la segunda, la lección aprendida desde los años treinta será fundamental en esta avanzada.

Una vez ejecutadas las primeras acciones por los promotores privados, será el propio ICT, el que marcará el ritmo de la ocupación del territorio, con sendos proyectos sobre el valle del Río Frío y la Quebrada Zapamanga. Su localización será decisiva en la configuración de los nuevos escenarios urbanos que dinamizaron, finalizado el siglo XX, el crecimiento urbano entre las dos ciudades

Su ocupación puede clasificarse en cuatro momentos clave: el primero los crecimientos espontáneos y primeros proyectos privados, a mediados de los años cincuenta y principios del

sesenta; el segundo, las parcelaciones del piedemonte, principios del sesenta; el tercero, los proyectos privados sobre la autopista mediados de los sesenta y cuarto los proyectos de vivienda pública, finales del sesenta y setenta. (Rueda, 2012).

La autopista además de ser eje de conexión, es también un elemento de división o fractura que separa los proyectos de promoción pública y los nuevos proyectos del sector privado, siendo en este caso los centros comerciales y los hipermercados los únicos espacios de articulación conjunta.

En cuanto a la importancia de la vivienda generada por los agentes privados y la vivienda pública según (Rueda, 2012), el desarrollo de estas actuaciones se planteó en muchos casos como una alianza entre los agentes estatales del ICT y los agentes privados, que dieron como resultado unidades espaciales y de mercado inmobiliario diversas, con el cual el ICT marco los estándares de calidad urbana y edilicia, durante la década de los sesenta y setenta.

Se generó entonces un efecto con la vivienda pública convirtiéndose en eje importante de los desarrollos urbanos de la periferia suburbana del sur, según (Rueda, 2012) los seis proyectos de vivienda pública que suman 5846 viviendas entre morfología de vivienda unifamiliares y bloques de apartamentos, produjo el arrastre de la promoción privada, se unió decididamente a la campaña urbanizadora. La convergencia tanto de las actuaciones públicas como privadas en el sitio de Cañaveral consolidó la valorización y el futuro de la nueva centralidad de Cañaveral, convertida hoy en el enclave comercial y de servicios más importante de la periferia sur.

Se puede concluir que tanto el desarrollo de ciudad desde la intervención pública como desde la privada hicieron un complemento importante y vital en la construcción de esta zona como nueva centralidad ya que con el desarrollo de viviendas de clase media generó un estímulo a los

promotores privados configurando nuevos escenarios urbanos que fueron complementados por un servicio comenario como el Club Campestre en Cañaveral.

Los estándares de construcción fueron marcados por los proyectos del ICT, para que el sector privado presentara sus proyectos con mejoras ya que su propuesta era ofertar proyectos con mayor valor inmobiliario.

4. 2. Caracterización del uso del suelo en Cañaveral

Para la realización del diagnóstico de la situación actual del polígono seleccionado, se analiza la correlación entre los efectos de los atributos normativos consolidados por los instrumentos de gestión que permiten evidenciar las tendencias de ocupación del suelo, en el proceso de desarrollo y consolidación del sector.

Para el correcto análisis en esta investigación es importante contar con la información planimétrica del Código de Urbanismo, los POT, y el levantamiento urbano actual, para generar la confrontación respectiva y determinar las tendencias de ocupación en el sector de estudio.

4.2.1 La situación actual en el polígono de estudio, inventario urbano.

Según la delimitación de la comuna 2 Cañaveral, se tomó en cuenta un polígono comprendido entre la calle 29 y la calle 35, y entre carrera 29 y carrera 23, figura 33, basado en sus características como centralidad, donde se realizó un levantamiento predio a predio con la ayuda del plano catastral de la figura 34, evidenciando la consolidación del sector y los cambios que ha sufrido en la comparación realizada cronológicamente, estudiando factores de usos de suelo, alturas, llenos y vacíos, índices de ocupación y construcción en el sector analizado, que a la

fecha cuenta con 28 predios que cumplen uso de vivienda con alturas desde 2 pisos para vivienda unifamiliar, y alturas de 4-5-6-10-11-16-22 pisos en los conjuntos cerrados existentes, como se observa en la figura 36, plano de alturas del polígono de estudio, en este caso en particular las alturas del sector obedecen a la demanda comercial que fue objeto desde la década de los años 80, el incremento de construcción de estos conjuntos cerrados con alturas hasta de 22 pisos que evidencian una falta de rigurosidad en el análisis proyectivo, respecto a las densidades poblacionales que van en crecimiento y que no dan la posibilidad que la relación de espacio público y m² por habitante sea la correcta, además se evidencio el uso de comercio en predios destinados en sus inicios a la vivienda, que en su mayoría han sufrido un cambio morfológico alterando el paisaje urbano con la mixtura de materiales y elementos de fachada, que han generado transformaciones de gran impacto, se evidencio que en el proceso de crecimiento y desarrollo como nueva centralidad.

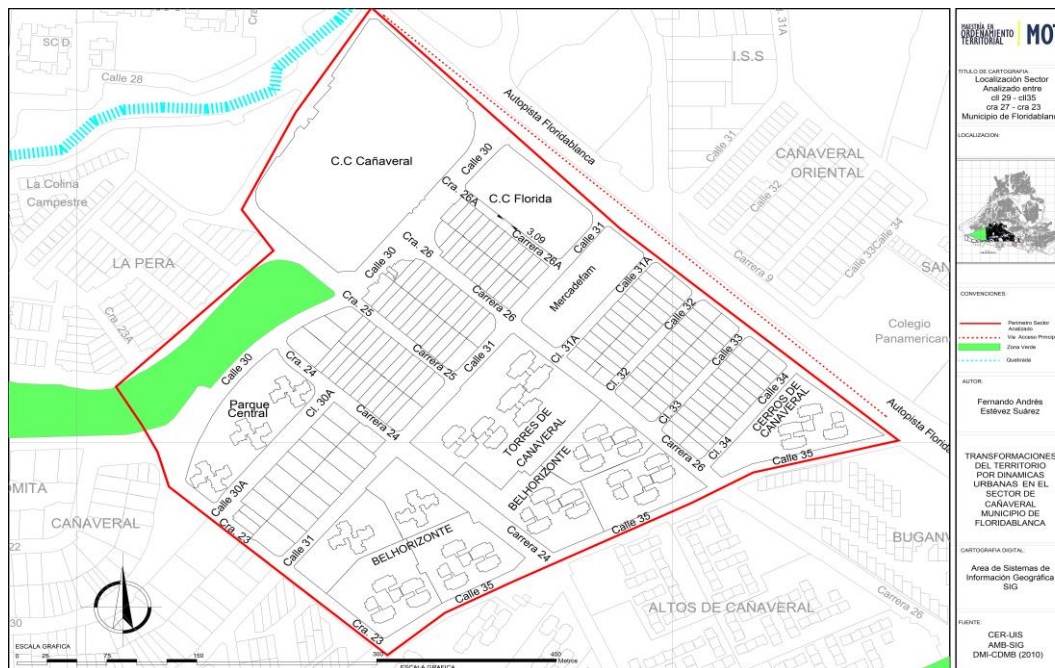


Figura 33. Plano delimitación polígono de estudio calles 29_35, carreras 27_23.

Este gran impacto se evidencia con el cambio de uso de vivienda a comercio en el plano de la figura 35, donde el comercio está ocupando ya gran parte de la zona que inicialmente fue proyectada como vivienda.

Según el levantamiento realizado de llenos y vacíos actuales figura 37, se observa que donde se encuentran los conjuntos cerrados existe una zona equitativa respecto a la relación ocupado y libre, pero en predios de vivienda unifamiliar hoy en su mayoría predios con uso comercio la norma establecida no se ve reflejada, en los predios destinados a comercio tampoco se ve una equidad en las áreas ocupadas y libres ya que en su mayoría los índices de ocupación están en un 90% construido.

Según la tabla 4, se observa predio a predio en el polígono de estudio, el área neta de lote el área ocupada, el área total construida, el área del primer piso construida para poder obtener los índices de ocupación y construcción en las 14 manzanas que hacen parte del sector analizado y donde se observa que los datos de los índices de ocupación y construcción están dentro de la normativa legal vigente.

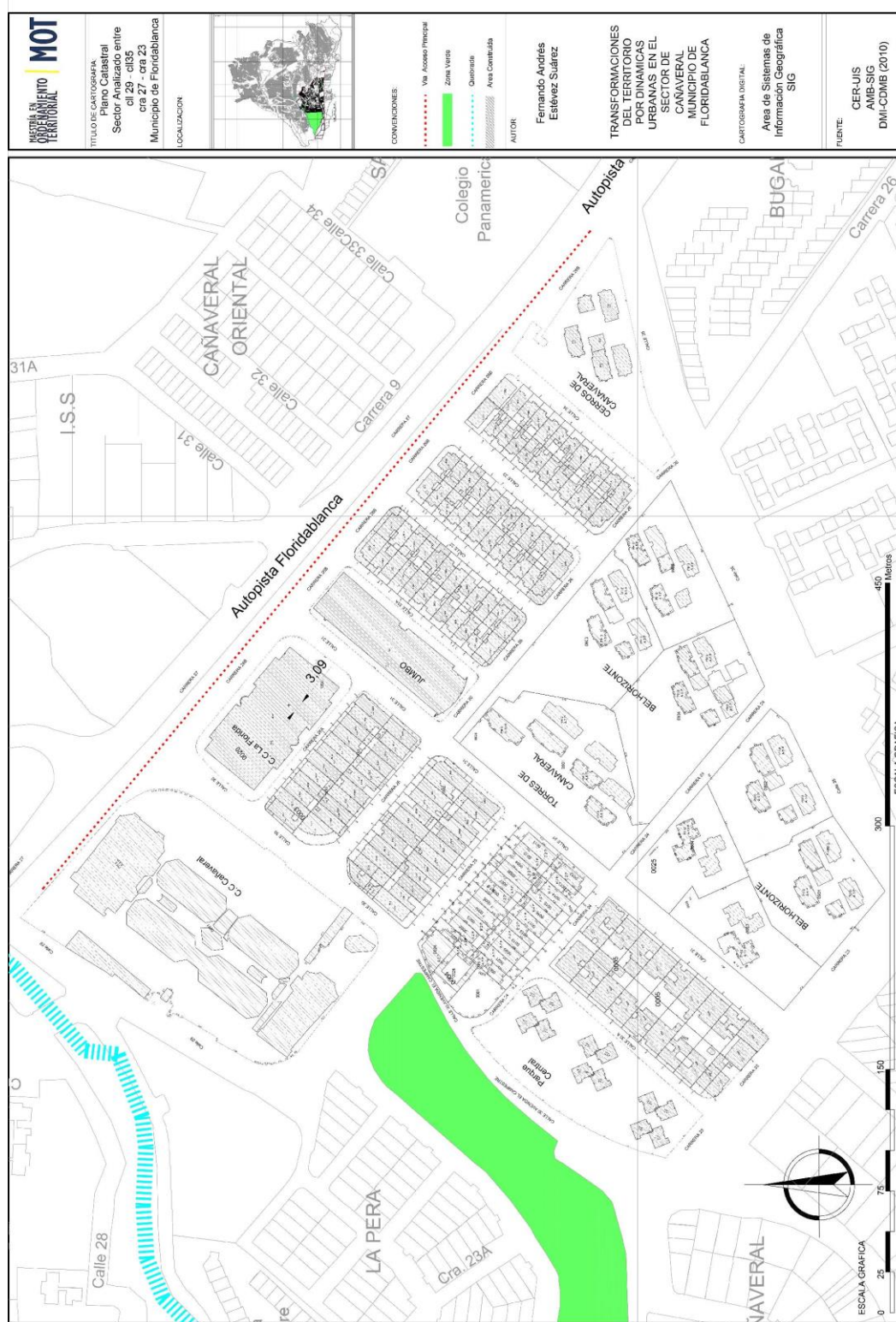


Figura 34. Plano catastral del polígono de estudio.

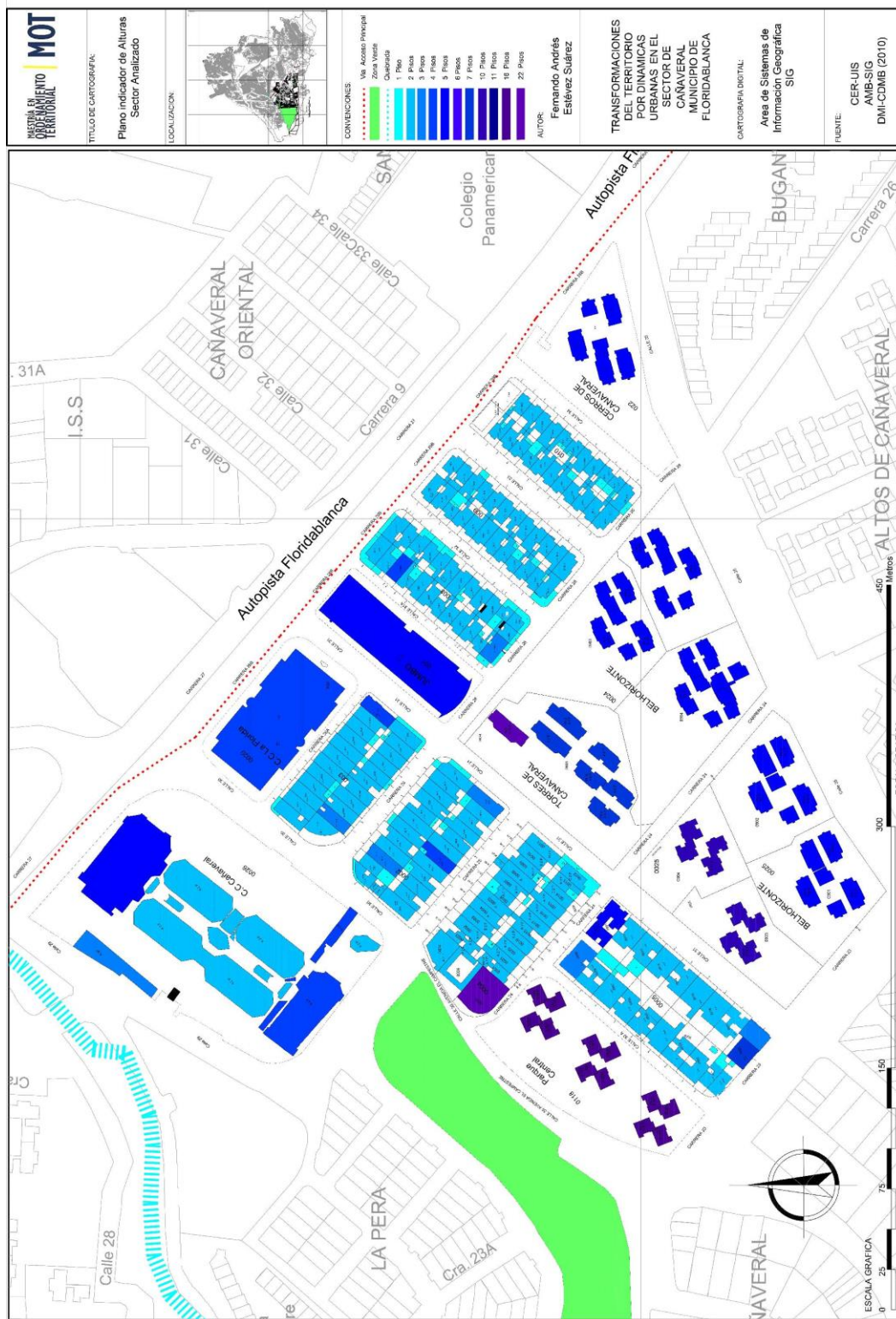


Figura 36. Alturas actuales del polígono de estudio, 2018.

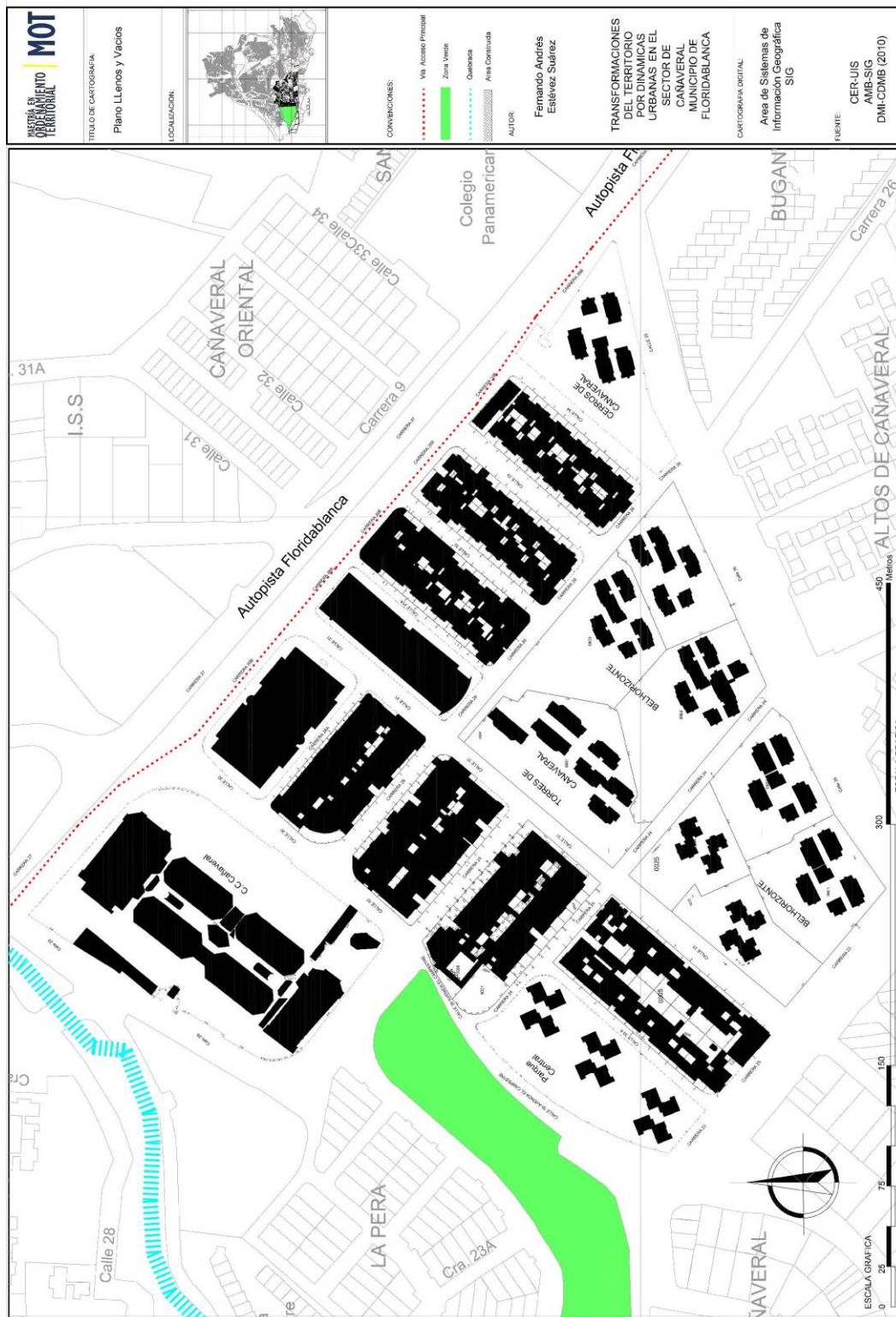


Figura 37. Llenos y vacíos actual del polígono de estudio, 2018.

Tabla 4.

Análisis de predios (área de lote, índices de ocupación y construcción)

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL							
ZONA IGAC		UBICACIÓN: Sector Analizado entre cll 29 - cll 35 cra 27 - cra 23 Municipio de Floridablanca					
ITEM	MANZANA	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	_002	5999	4511	9294	1488	0,75	1,55
2	_003	5027	4245	7998	802	0,84	1,59
3	_004	7348	5024	17598	2324	0,68	2,39
4	_005	8268	5069	11831	3199	0,61	1,43
5	_007	4356	3102	15510	1254	0,71	3,56
6	_008	5058	3984	6866	1100	0,79	1,36
7	_009	5057	3377	6521	1645	0,67	1,29
8	_010	5038	2907	5316	1570	0,58	1,06
9	_0118	7646	1248	23618	6398	0,16	3,09
10	_020	5584	3791	30328	1793	0,68	5,43
11	_022	6315	910	4550	5405	0,14	0,72
12	_024	24894	4236	24338	20658	0,17	0,98
13	_025	16933	3012	21132	13921	0,18	1,25
14	_026	21916	10171	23628	11745	0,46	1,08
TOTAL	14 MANZANAS		55587	208528	73302		
					PROMEDIOS	0,53	1,91

4.2.2 Dinámicas y transformaciones en el ordenamiento.

En el marco de todo este proceso de proyección, expansión, urbanización y cambio de los municipios, se presentan una serie de dinámicas de diferentes tipos, que llevan a generar diferentes transformaciones, positivas o negativas, que afectan de forma directa al territorio, es así, como se presentan dinámicas sociales de carácter migratorio y demográfico, las cuales con una mala proyección de un espacio intervenido, puede generar caos y conflictos si no se tiene en cuenta el área de ocupación y de km² por habitante, referentes al espacio público y los índices de ocupación. La dinámica de ocupación del suelo, tiene que ver con temas de construcción, donde debe respetarse el uso al cual fue destinado o sectorizado, debe respetarse los índices de ocupación y construcción, dispuestos en los instrumentos de gestión para no crear conflictos o caos generados por la relación de las altas densidades y poco espacio para el desarrollo de las

actividades de quienes habitan el sector, debe respetarse además las zonas naturales, zonas de protección y reserva ecológica. La dinámica Económica, se refiere a temas de industria y comercio presentes en el territorio, que pueden generar desarrollo o crear incompatibilidades que generen transformaciones de alto impacto.

Las transformaciones teniendo en cuenta lo anterior. Obedecen a cambios de uso de suelo como se observa en la figura 38, hay una deficiencia de espacio público relacionado en km2 por habitante, lo cual genera además deficiencia en el espacio de la infraestructura vial, como el caos vehicular; Otras transformaciones se refieren a la ausencia de zonas verdes en el sector por endurecimiento, relación no equilibrada en cuanto al comercio, la vivienda y los servicios complementarios.

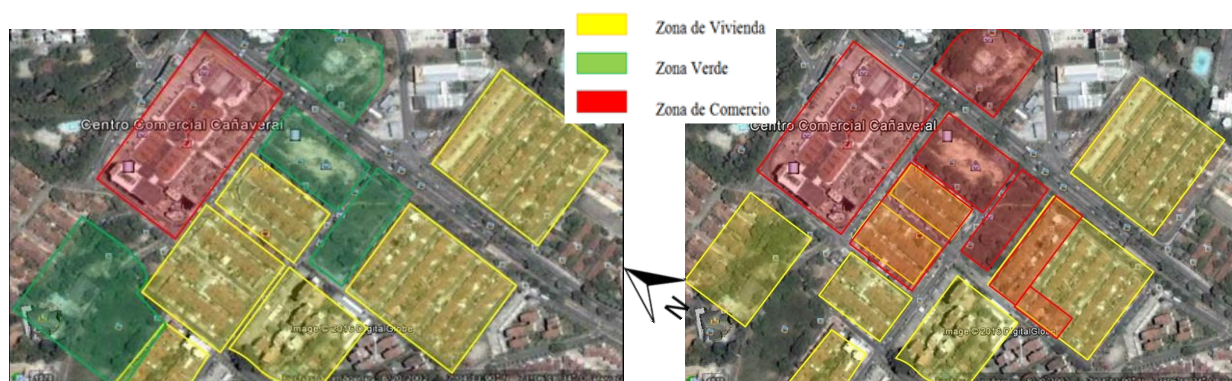


Figura 38. Usos, Izquierda. Sector 1985, Derecha. Sector 2017. Planos comparativos de dos momentos donde se observa la ocupación urbana y cambios de uso. Adaptada de Google maps. Disponible en: <https://www.google.com.co/maps>

Las sociedades se encuentran en una dinámica continua. Armonía y conflicto son los motores de este continuo movimiento que las proyecta hacia horizontes futuros. Algunos han creado un paradigma en cuanto a que dichas dinámicas necesariamente deben orientar hacia un determinado tipo de desarrollo, a veces entendido como crecimiento económico. Desde otras perspectivas se ha estimado la necesidad de que ese desarrollo contemple de manera

determinante la articulación necesaria entre las dimensiones sociocultural, ambiental y política; pero en ese proceso se ha generado una degradación de recursos ambientales en la mayoría de las zonas del territorio nacional. (Hernández, pág. 103).

4.2.3 Transformaciones del polígono de estudio por dinámicas sociales.

El sector de Cañaveral corresponde al estrato 5-6, una estratificación alta en los estándares usados en la Ciudad, teniendo en cuenta que el estrato 1, corresponde a viviendas de menor calidad constructiva, y con habitabilidad poblacional de menores recursos económicos, y el estrato 6, al de mayor capacidad económica y mejor calidad en los estándares constructivos, con esto se ha incrementado los índices de inseguridad por la densidad poblacional tan elevada, y la incursión de comercio desmedido; hay aparición de ventas ambulantes que obstruyen el espacio público, no hay zonas destinadas a la recreación, teniendo en cuenta la cantidad de personas que residen, habitan o se desarrollan en el área. Se genera un desplazamiento de los residentes de las viviendas, para ser cedidas al comercio ya que este impera en la zona y los residentes han ido migrando a otros lugares de la ciudad, teniendo en cuenta la afectación de los ruidos, el tráfico, y demás factores que generan conflicto y afectaciones de salud en esta mezcla de usos, la contaminación visual generada por estas edificaciones que dañaron notablemente el paisaje, contribuyendo en el deterioro de una buena calidad de vida al presentarse el fenómeno de tala y erradicación de zonas verdes.

En estos sectores de alto comercio, se presenta un efecto que se genera por su actividad comercial, que inicia en horarios de 9am hasta las 8pm, generando altos índices de inseguridad después de la hora de cierre, ya que queda como una zona muerta al detener su actividad, aumentando los altos índices de delincuencia en la zona.

El ordenamiento u organización espacial de las dinámicas sociales, la interrelación con las funciones territoriales, los servicios y equipamientos, teniendo como base las características ecológicas del territorio, los patrones culturales de la población que lo habita y sus aspiraciones y sueños para vivir en este, se plantea entonces como un instrumento para alcanzar unas mejores condiciones en la calidad de vida de las poblaciones y, por ende, como un instrumento para construir "un orden deseado", que es diverso de acuerdo con los patrones culturales de las poblaciones y sus concepciones acerca del pasado, del presente y del futuro como sociedad. (Hernández, 2010, pág. 4).

Las altas densidades poblacionales con las fortificaciones o conjuntos cerrados del sector de Cañaveral, figura 39, donde no se ha tenido en cuenta la relación de espacio público por persona para mejorar la calidad de vida del sector en el momento de proyectar las unidades habitacionales, y por el contrario se observa que el valor del suelo despertó una iniciativa de edificar con altos índices de construcción que mejoran y representa muy buenos ingresos para las empresas privadas dedicadas al sector de la construcción, así como se manifiesta que en Colombia la planificación ha tenido un enfoque predominantemente económico (Borja 2000), y en esa perspectiva, el territorio, entendido como un sustrato diverso, no se ha concebido de manera integral, conjugando las diferencias regionales y la gran riqueza cultural y ecológica (Hernández, 2010, pág. 4).



Figura 39. Construcciones en altura. Adaptada de Google maps. Disponible en: www.google.com.co/maps

4.2.4 Transformaciones en el polígono de estudio por Dinámicas Económicas.

Los efectos de este capitalismo representado en la afectación de una zona con la inclusión y saturación de un espacio con 4 centros comerciales, genera una competencia que en algún momento tendrá su punto de quiebre, ya que para poder sostenerse los precios del mercado de los artículos que ofrecen estos locales ves la competencia del comercio instalado en donde antes era residencial, versus el comercio informal, que se abstiene de pagar servicios públicos, administración o arriendo para el sostenimiento de un local que no necesita, genera un conflicto que termina por derrumbar a quienes se encuentran en el medio de esta escala ya que los grandes podrán mantenerse, los chicos no tendrán que pagar por un sitio, y los intermedios que tienen que competir con los dos extremos terminaran por desaparecer, muestra de eso es la falta o la imposibilidad de sostener un local comercial, un arriendo, el pago de empleados y termina en un desplazamiento.

Hay una saturación del comercio en la zona, ya que lo que antes era vivienda se convirtió también en comercio, las vías o flujos vehiculares afectados por su proyección a corto plazo, el incremento de vivienda en altura que representa una densificación desaforada en un sector de

estrato social alto, haciendo el comparativo, cuatro lotes correspondían a 4 familias, con un total de 18 personas y 8 vehículos aproximados en total. Hoy en día, en los 4 lotes ahora hay un edificio de 4 apartamentos por piso, por 15 pisos en total que corresponde a 60 apartamentos, un aproximado de 120 vehículos en total y 270 personas residentes en esta unidad habitacional construida en altura como se observa en la figura 36, en el plano del levantamiento urbano de alturas del polígono de estudio.

Con base en los fundamentos teóricos sintetizados, se plantea que existe una relación entre segregación social y fragmentación urbana, la cual es posible evidenciar en determinada escala de observación. Es necesario elucidar que mientras la segregación social hace referencia directa a los espacios sociales, al comportamiento de los grupos, la fragmentación urbana se ocupa de la continuidad o el fraccionamiento de los espacios urbanos. Ambos fenómenos se estudian en función de constatar el papel de los centros comerciales en su generación o intensificación. Para ello se consideran ciertos factores, como los precios del suelo, la estratificación social y los precios de bienes y servicios. Palacios (2015, pág. 329).

Hoy en día, los centros comerciales se configuran como factores de transformación del espacio urbano, en tanto dinamizan las prácticas espaciales relacionadas con la creación de nuevos mercados y los flujos de consumidores en las ciudades; por otro lado, contribuyen también a definir la segmentación social, impactando la estructura urbana. Así, al emprender el estudio del impacto de los centros comerciales en la ciudad, es preciso vincularlo con una interpretación de las transformaciones en la dinámica de producción general y en el crecimiento de esta como se observa en la figura 40.



Figura 40. Sector de Cañaveral cambio de uso de vivienda a comercio 2017. Adaptada de Google maps. Disponible en: <https://www.google.com.co/maps>

Se observa en las figuras 41 y 42, como los volúmenes de estos objetos arquitectónicos generan un impacto de tipo visual saturando y afectando el paisaje viendo una volumetría pesada, en el acceso del sector de Cañaveral

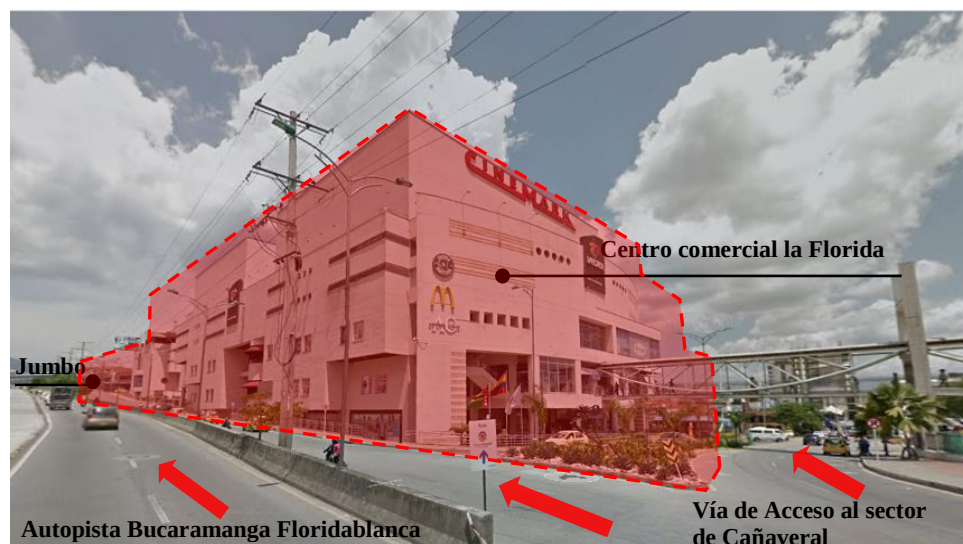


Figura 41. Impacto volumétrico Centro Comercial La Florida. Adaptada de Google maps. Disponible en: <https://www.google.com.co/maps>

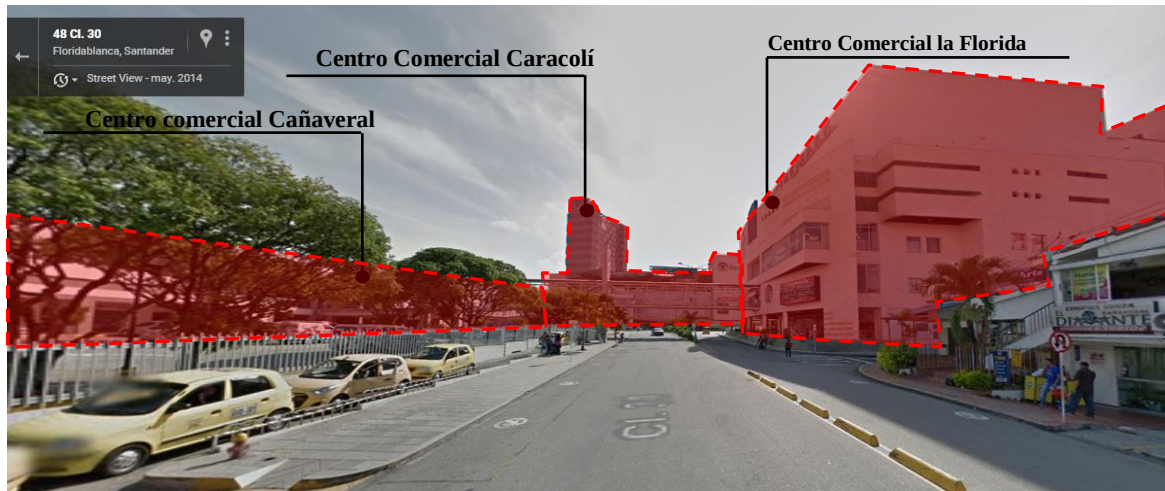


Figura 42. Impacto paisajístico centros comerciales. Adaptada de Google maps. Disponible en: <https://www.google.com.co/maps>

En la figura 43 se observa, el desplazamiento por el cambio de uso de una zona de vivienda a una zona comercial, endurecimiento de las zonas verdes para ser adecuadas como espacio de comercio, el cambio morfológico de fachadas, en lo que en sus inicios era vivienda, la contaminación visual por el uso de avisos publicitarios, el mínimo uso de las zonas verdes, la carencia de árboles en la zona, la sensación de pesadez del volumen del Centro Comercial la Florida en consecuencia del índice de ocupación sobre el lote, no se observa equilibrio sobre esta edificación y la ocupación el espacio público construyendo en el antejardín en la manzana colindante como se observa en la figura 44.



Figura 43. Fachada modificada 2018, antiguo sector de vivienda.



Figura 44. Cambios de uso en el sector.

4.2.5 Transformaciones de Cañaveral por Dinámicas Político Administrativas.

En el proceso político Administrativo comprendido entre los años 2004 y 2013, siete mandatarios municipales de Floridablanca, la mayoría de ellos, fueron procesados por delitos de enriquecimiento con fondos de sus administraciones, y malos procedimientos, las conclusiones de este párrafo son basadas en investigaciones realizadas por un diario local, (VANGUARDIA LIBERAL, miércoles 11 de marzo de 2015 - 12:01 am “*Así han gobernado a Floridablanca en los últimos 10 años*”, Sección: Política, <http://www.vanguardia.com/politica/302769-asi-han-gobernado-a-floridablanca-en-los-ultimos-10-años>), (Rodríguez J. 2015). Dos de estos fueron alcaldes encargados provisionales, es claro que en esta sociedad donde el capitalismo ha incursionado fuertemente, se genera un descontrol desmedido en la ambición del poder, donde no es utilizado para proyectar cosas buenas o ciudades con calidad de vida, se ve el mal uso del poder en la proyección de estas ciudades pasando por encima de normas, pasando sobre la misma sociedad que habita en ella.

4.2.6 Análisis urbano espacial del polígono de estudio.

Se observa que cualquier intervención urbana debe regirse por tres aspectos importantes a tener en cuenta en cualquier proyección: Las vías es uno de ellos, seguido de los usos que van a ser distribuidos en el sector, y el espacio público o zonas verdes. En cuanto a lo anterior, el polígono de estudio tiene infinidad de problemas con la aparición de estos centros comerciales; una zona residencial, con altura de 2 pisos donde aumentan su altura densificando, se sobre densifico por la construcción de conjuntos cerrados con torres de más de 5 pisos, usos dispersos dotacionales y de servicios complementarios.

Según manifiesta Di Gregorio el territorio es el espacio físico con unos límites determinados posee organizaciones construidas por la gente para garantizar una calidad de vida adecuada y que especializa sus tareas definiendo los límites en la relación de su crecimiento y organización social. (Di Gregorio 2007).

En este sector, el incremento de la vivienda por la densificación en altura aumenta de forma evidente, la cantidad de personas residentes y por ende la cantidad de vehículos que por este transita propiedad de ellos mismos, sin descartar los visitantes que llegan a los 3 centros comerciales del sector y al 4to del sector colindante, aumenta la necesidad de espacios de esparcimiento o espacio público, e infraestructura vial, además se observa un cambio de uso evidente donde se desplazó la vivienda y se transformó en comercio de bajo impacto. Todo lo anterior es lo que se evidencia referente a las afectaciones en el sector, por la mala planeación o desenfoque de la idea inicial, no hay andenes peatonales, el espacio es muy reducido perimetralmente a los centros comerciales, la zona no cuenta con las mismas zonas verdes ya que se ve un endurecimiento de antejardines, el sector carece de mobiliario urbano óptimo, los flujos vehiculares e incrementaron en la zona y con la implantación de estas nuevas moles es difícil pensar en una expansión de vía, así que esto ha generado conflictos vehiculares.

Se genera además una afectación visual teniendo en cuenta el tamaño de los centros comerciales, saturando en un alto porcentaje el paisaje de concreto, y se observa la inexistencia de área o zona verde, descartando al árbol como elemento urbano importante afectando el paisaje y el entorno natural que antes se observaba.

Se observa la deficiencia de espacio público en la figura 45, el mínimo espacio de sendas peatonales, el reducido espacio de circulación vehicular, en las vías que demandan más espacio para el tráfico vehicular que hay en la zona.



Figura 45. Pérdida del espacio público.

En la figura 46 se observa el mínimo espacio destinado al paso peatonal, y la falta de equilibrio entre la edificación y espacio público, además de la evidente anulación de zonas verdes y arborización, un efecto recurrente en el polígono de estudio.



Figura 46. Espacio público del sector perimetral a los centros comerciales.

En la figura 47, se observa la falta de equilibrio entre las construcciones y el espacio público, las vías son de un ancho mínimo (aproximadamente 6m) no apto para el flujo de la zona, lo que genera desorden vehicular y entorpecimiento del flujo, se observa el cambio de fachada en la edificación a la derecha de la imagen, además del cambio del altura y densidad teniendo en cuenta la aparición de más inmuebles en altura.



Figura 47. Espacio público.

En la figura 48, se evidencia el endurecimiento de antejardines desapareciendo la zona verde por completo, el cambio de fachadas y de uso, antes vivienda y hoy en día comercio, el poco espacio de circulación peatonal que afecta en la movilidad teniendo en cuenta las densidades de la zona.



Figura 48. Cambio de uso.

En la figura 49, se observa la tipología de vivienda unifamiliar de 2 pisos de altura, que aún se mantiene y que fue proyectada en 1970, donde se observa el uso del antejardín, el árbol como elemento importante del frente de vivienda, además usado como asilamiento, esta vivienda corresponde al 2% de las que aún se mantienen intactas en la zona y que han perdido su valor arquitectónico por el cambio de uso.



Figura 49. Modelo de vivienda tipo 1970, aun presente en el sector.

En la figura 50, se observa además la afectación ambiental ya que anteriormente existía un lago donde ahora se ubican las canchas de baloncesto, junto a la Iglesia Santa María de Cañaveral. Este humedal fue secado a razón de un derramamiento de gasolina de la estación de servicio que anteriormente se encontraba junto al Centro Comercial Cañaveral.



Figura 50. Lago desaparecido. Adaptada de Google maps. Disponible en: <https://www.google.com.co/maps>

Es por ello que se debería asociar y replantear el ordenamiento del territorio al urbanismo experimental siendo este un factor importante en la organización del territorio, que invita a repensar el urbanismo desde los conceptos de un ambiente humanizado, además de reorientar los territorios a partir de la visión sustentable, pensada desde lo global para actuar en lo local. Por otra parte, se conduce a que el sujeto que produce el espacio cultural vivido, conozca la realidad que construye con sus pensamientos y sentimientos, de esta manera, se podría decir que el ambiente humanizado, visto a partir de la experiencia, conduce a captar de manera integral el dinamismo con que se va a transformar la calidad de la vida urbana. (Contreras Pág. 19).

4.2.7 Fichas urbanas comparativas.

Tabla 5. Análisis de ficha urbana del POT 2000-2009 y el POT vigente.

			POT 2000-2009	POT VIGENTE 2018	
1. Modelo					
	a. Subáreas.		Área única: CAÑ.	Área única: CAÑ.	
		Tratamientos	Tratamiento de Consolidación. TCS. Tratamiento de Desarrollo Tipo 2. TDE	Tratamiento de Consolidación. TCS. Tratamiento de Desarrollo Tipo 2. TDE – T2. Tratamiento de Renovación Urbana. TRU. Tratamiento de Protección. TPE.	
	b. Componentes del Modelo Territorial		Ambiental: Parques lineales de Río Frío, quebrada Zapamanga y parque urbano de la Pera. Espacio público: Cesión pública de los nuevos desarrollos. Vial: Autopista de Floridablanca, Transversal de Cañaveral, Transversal de Lagos, Anillo Transversal Interno, Anillo Vial de Río Frío.	Ambiental: Parques lineales de Río Frío, quebrada Zapamanga y parque urbano de la Pera. Espacio público: Cesión pública de los nuevos desarrollos. Vial: Autopista de Floridablanca, Transversal de Cañaveral, Transversal de Lagos, Anillo Transversal Interno, Anillo Vial de Río Frío.	
	c. Equipamiento		Plaza pública, servicios complementarios: Culto, cultura, comercio, educación.	Plaza pública, servicios complementarios: Culto, cultura, comercio, educación.	
			POT 2000-2009	POT VIGENTE 2018	
2. Áreas de Actividad:			AAR-T1, AAM-T2, AAE – ZAS, AAE-ZAR, ZVU – Cat B, ZME, SPA	AAR – T1, AAM – T2, AAE – ZAS T1.	
	a. Residenciales				
		uso	Residencial; vivienda de densidad alta min 55%,máx 65%, promedio 60%	Residencial; vivienda de densidad alta min 55%,máx 65%, promedio 60%	
	b. Empleo		Comercial y de servicios min 15%, máx 25%, 20%, en promedio institucional y dotacional min 15%, max 25% promedio 20%	Comercial y de servicios min 15%, máx 25%, 20%, en promedio	
3. Edificabilidad			POT 2000-2009	POT VIGENTE 2018	
	a. Índices				
	Residencial CAÑ	I.O	0,45 – 0,60	0,45 – 0,60	
		I.C	3,06 – 7,00	3,06 – 7,00	
	Comercial CAÑ	I.O	0,60 – 0,74	0,60 – 0,74	
		I.C	1,30 – 3,70	1,30 – 3,70	
	Institucional y Dotacional CAÑ	I.O	0,72 – 0,87	0,72 – 0,87	
		I.C	1,50 – 4,40	1,50 – 4,40	

Tabla 6.

Análisis de elementos de ficha urbana del POT 2000-2009 y el POT vigente.

4. Norma Externa			POT 2000-2009	POT VIGENTE 2018
	Área de Actividad	AAR – T1,	TRATAMIENTO TDE-T2, TCS	TRATAMIENTO TDE-T2, TCS
		AAM – T2,	TRATAMIENTO TDE TCS	TRATAMIENTO TRU, TCS
		AAE – ZAS T1	TCS	TCS
	Aislamientos			
		areas de actividad AAR – T1,	lateral R 2= 3.5m sin vista, 5.0m con vista, R3 = 1/4 h con R3 mínimo. Posterior R1= 3.0m R2= 5.0m R3= 1/3h con 6.0m como mínimo. Lado Menor Patio interior R1=3.0m R2 = 4.0m R3 = 1/4 h. con R3 mínimo. Contra Predios Vecinos R1=3.0m, R2 = 7.00 m. R3 = 1/2 h. Entre edificaciones propias del conjunto R1=5.0m, R2 = 7.00 m. R3 = 1/2 h.	lateral R 3= 3.5m sin vista, 5.0m con vista, R4 = 1/4 h con R3 mínimo. Lado Menor Patio interior R1 y R2 = 3.0m R4 = 1/4 h con R3 mínimo. Contra Predios Vecinos R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 7.00 m. R4 = 1/3 h. Entre edificaciones propias del conjunto R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m. R4 = 1/2 h.
		Área de Actividad AAM – T2	lateral R 2= 3.5m sin vista, 5.0m con vista, R3 = 1/4 h con R3 mínimo. Posterior R1= 3.0m R2= 5.0m R3= 1/3h con 6.0m como mínimo. Lado Menor Patio interior R1=3.0m R2 = 4.0m R3 = 1/4 h. con R3 mínimo. Contra Predios Vecinos R1=3.0m, R2 = 7.00 m. R3 = 1/2 h. Entre edificaciones propias del conjunto R1=5.0m, R2 = 7.00 m. R3 = 1/2 h.	lateral R 3= 3.5m sin vista, 5.0m con vista, R4 = 1/4 h con R3 mínimo. Lado Menor Patio interior R1 y R2 = 3.0m R4 = 1/4 h con R3 mínimo. Contra Predios Vecinos R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 7.00 m. R4 = 1/3 h. Entre edificaciones propias del conjunto R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m. R4 = 1/2 h.
		Área de Actividad AAE – ZAS T1	lateral R 2= 3.5m sin vista, 5.0m con vista, R3 = 1/4 h con R3 mínimo. Posterior R1= 3.0m R2= 5.0m R3= 1/3h con 6.0m como mínimo. Lado Menor Patio interior R1=3.0m R2 = 4.0m R3 = 1/4 h. con R3 mínimo. Contra Predios Vecinos R1=3.0m, R2 = 7.00 m. R3 = 1/2 h. Entre edificaciones propias del conjunto R1=5.0m, R2 = 7.00 m. R3 = 1/2 h.	lateral R 3= 3.5m sin vista, 5.0m con vista, R4 = 1/4 h con R3 mínimo. Lado Menor Patio interior R1 y R2 = 3.0m R4 = 1/4 h con R3 mínimo. Contra Predios Vecinos R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 7.00 m. R4 = 1/3 h. Entre edificaciones propias del conjunto R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m. R4 = 1/2 h.
	Parqueaderos			
		AAR – T1,	Privados 2/1 viv Publicos 1/5 viv	Privados 2/1 viv Publicos 1/5 viv
		AAM – T2,	Privados 1/120 m2 1/180 m2 Publicos 1/60 m2 1/90 m2	Privados 1/120 m2 1/180 m2 Publicos 1/60 m2 1/90 m2
		E – ZAS T1	Privados 1/200 m2 Publicos 1/120 m2	Privados 1/200 m2 Publicos 1/120 m2
		AAE-ZAR	Privados -- Publicos 1/120 m2	no existe

En el análisis realizado en la tabla 6, se observó que las fichas normativas correspondientes al sector de Cañaveral son idénticas, lo que demuestra que según se está observando los cambios forzosos del sector van modificando algunos apartados o conceptos que generan flexibilidad en

el momento que la norma se imponga para evitar que estos cambios afecten tanto físico como espacialmente el sector, la implicación que las fichas sean iguales implica que no hay un análisis del comportamiento de estos, se observó en el levantamiento urbano que no se cumplen las directrices en su totalidad ya que no existe el espacio público proyectado, hay saturación en los usos de comercio entorno a los centros comerciales en zonas designadas como residencial.

4.2.8 Análisis cambios de uso en el polígono de estudio.

Las imágenes muestran el incremento del comercio y otros servicios sobre lo que al inicio estaba dispuesto como uso de vivienda, en 1985, cada manzana contaba con un aproximado de 24 predios, los cuales eran de este uso exclusivo y que fueron cambiando a uso comercial de una manera progresiva generando que los residentes del sector se desplazarán y habitaran en otros sectores, como se observa en la tabla 7, en las figuras 51,52,53 se observa que hay un cambio evidente en las densidades poblacionales en relación con los usos, teniendo en cuenta las nuevas construcciones en altura, a medida que esta zona de vivienda unifamiliar cambio su uso a comercio, los lotes que aún no habían sido edificados para los próximos años generaron un incremento en la cantidad de viviendas en el sector de estudio.

Esta afectación de cambio de uso genero un impacto negativo sobre el sector ya que a la fecha el espacio público se está viendo afectado por el nuevo comercio y la infraestructura vial que no estaba preparada para este incremento, no soporta los flujos vehiculares actuales, además de las afectaciones en zonas verdes que hacían parte del modelo inicial implantado.

Es claro con el levantamiento urbano realizado los cambios de uso obedecen a las demandas del sector, a un aprovechamiento del espacio, pero que en silencio está causando daño a la correlación existente entre lo urbano y lo simbólico, haciendo que pierda su identidad inicial.

Tabla 7.
Cambios de usos desde 1985 -2005-2013 al 2108.

TABLA INDICADORES POR PREDIO DE VIVIENDA Y OTROS USOS			AÑO 1985		AÑO 2005-2013		AÑO 2018		
ITEM	MANZANA	numero de predios	NUMERO DE VIVIENDAS	LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS	NUMERO DE VIVIENDAS	LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS	NUMERO DE VIVIENDAS	LOCALES COMERCIALES Y OTROS USOS	
1	_002	24	24	0	6	18	2	22	
2	_003	24	23	1	10	14	8	16	
3	_004	24	22	0	11	13	1	23	
4	_005	18	18	0	21	0	15	3	
5	_007	1	0	0	0	1	0	1	JUMBO
6	_008	24	24	0	16	8	3	21	
7	_009	24	24	0	22	2	5	19	
8	_010	24	24	0	22	2	12	12	
9	_0118	1	384	0	384	0	384	0	
10	_020	1	0	0	0	1	0	1	C.C. LA FLORIDA
11	_022	1	0	0	100	0	100	0	
12	_024	4	104	0	104	0	104	0	
13	_025	4	88	0	88	0	88	0	
14	_026	1	0	1	0	1	0	1	CC CAÑAVERAL
SUMATORIAS			735	2	784	60	722	119	

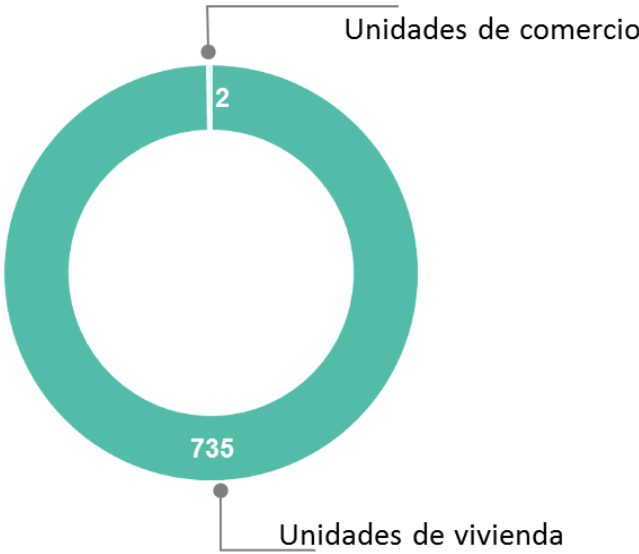


Figura 51. Análisis de densidades y cambios de usos 1985 en el polígono de estudio.
Fuente: DANE

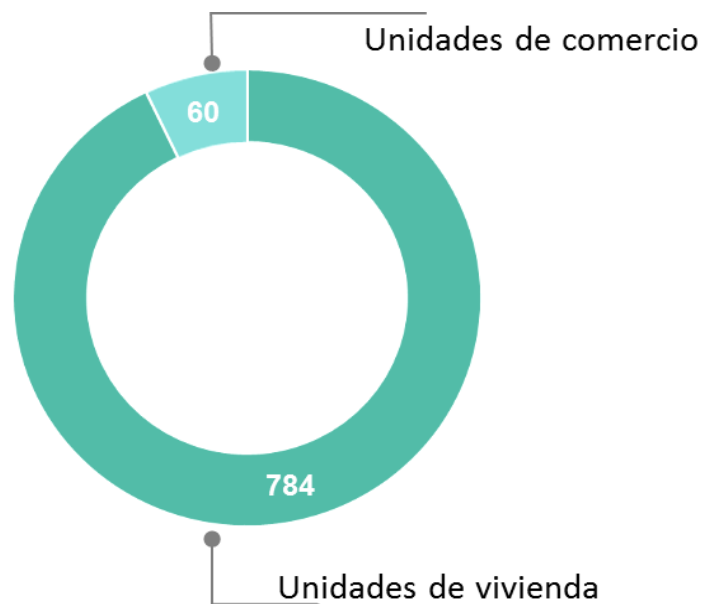


Figura 52. Análisis de densidades y cambios de usos años 2000-2005 en el polígono de estudio.
Fuente: DANE

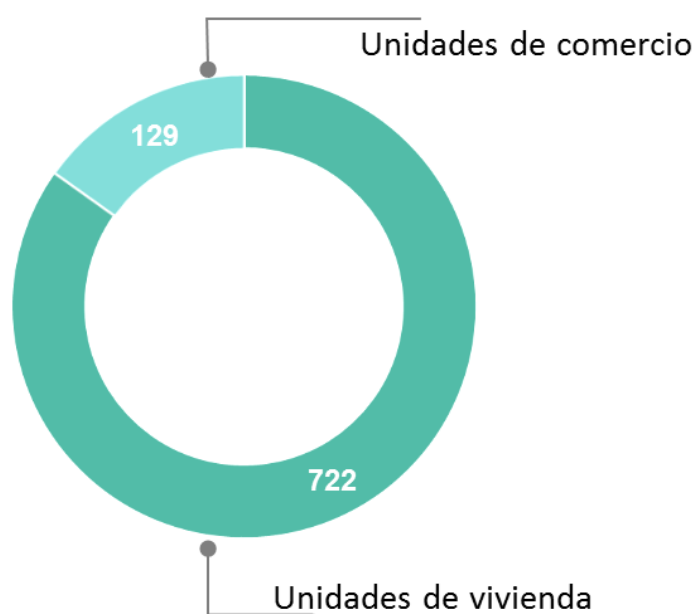


Figura 53. Análisis de densidades y cambios de usos 2017 en el polígono de estudio.
Fuente: Elaboración propia información levantada en sitio ver anexos apéndice B

4.2.8.1 Secuencia cronológica de usos del sector.

Se observa desde 1960 al 2018 en la figura 54, la secuencia cronológica de ocupación de predios, con el grafico esquemático y los cambios en el desarrollo urbano del sector desde su proyección inicial para vivienda unifamiliar en el barrio Cañaveral, incumpliendo desde 1990 con lo dispuesto por los instrumentos de gestión a medida que fue avanzando el tiempo y de cómo el comercio a gran escala abordó este sector, generando impactos visuales produciendo cambios de alturas en las fachadas por permutación de uso; incrementando así el tráfico peatonal minimizando las zonas verdes, manteniendo los perfiles en la infraestructura vial y reduciendo el espacio público y generando conflicto vehicular en cuanto a entorpecimiento por altos flujos peatonales y poco espacio de circulación vehicular, y la no existencia de parqueos públicos destinados para mitigar este efecto.



Figura 54. Secuencia esquemática por ocupación predial en el polígono de estudio.

4.2.8.2 Secuencia cronológica comparativa de usos del sector según la norma.

La aparición progresiva de modificaciones en el sector con relación a los instrumentos de ordenamiento del territorio evidencian desde la subdivisión predial del uso residencial unifamiliar hasta el englobe de predios sustitutos para áreas de actividad en comercio y servicios, tal como se aprecia en la figura 55.

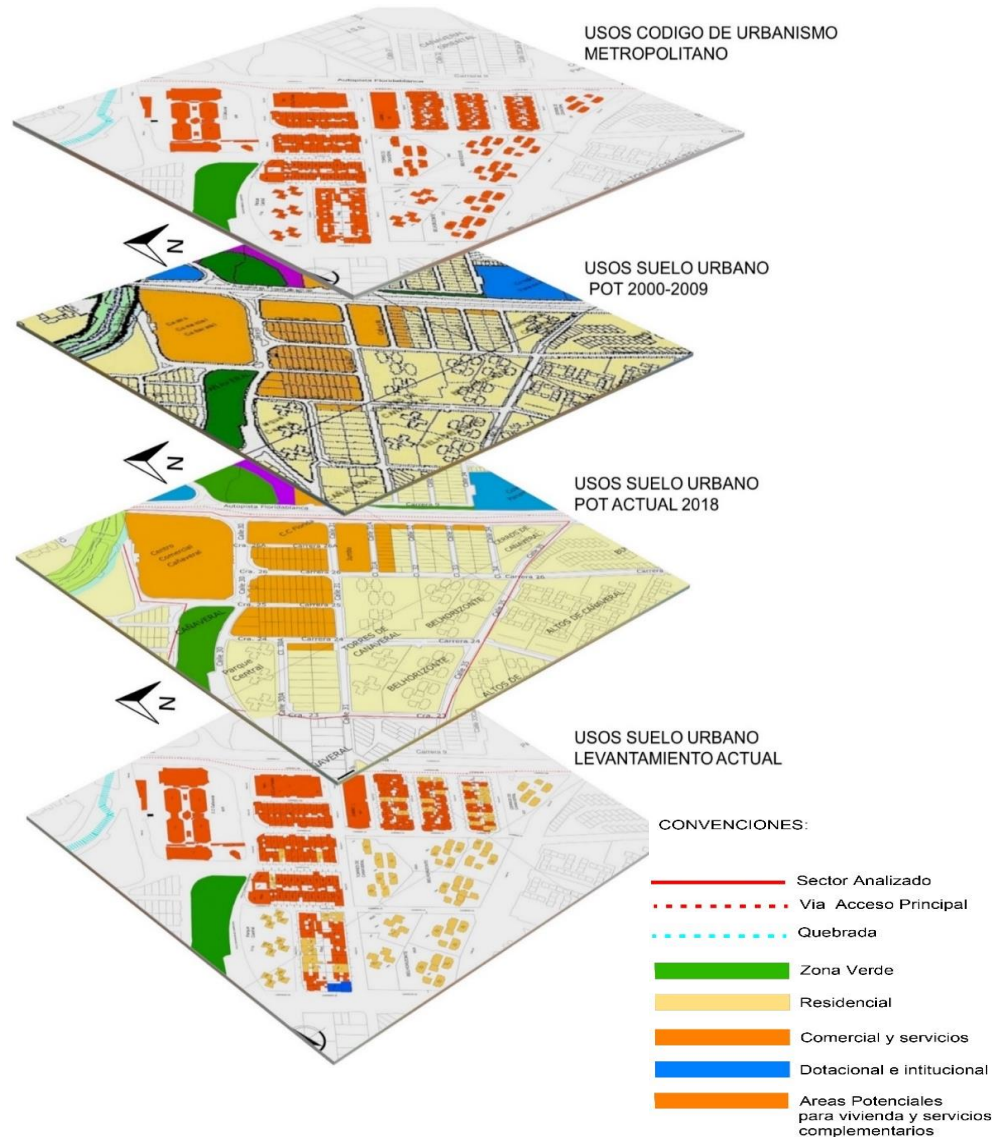


Figura 55. Secuencia cronológica y comparativa de la ocupación del sector analizado según la norma en el polígono de estudio.

4.2.9 Densidad poblacional, polígono de estudio.

Según las tablas 8 y 9, datos aportados por el DANE para los años 2005-2013, se contaba con una densidad poblacional de 2.089 habitantes en el polígono de estudio, sin tener en cuenta que a esta cifra se le debe adicionar la cantidad de personas que puede soportar el Centro Comercial Cañaveral con una cifra de 8.000 personas según estadísticas del centro comercial, además de las 6.000 personas en La Florida Centro Comercial y un aproximado de 2000 personas para el Supermercado Jumbo, sumando estas densidades se tendría un valor mínimo de 4m2 por persona en espacio público ya que según el Decreto 1504 de 1998, la disposición de m2 por persona sería de 15m2 aproximadamente, según el análisis hecho en el sector se determina que las altas densidades tanto de visitantes como de residentes generan un conflicto poblacional con la ubicación de vehículos sobre los andenes, deficiencia en parqueaderos públicos por la baja capacidad de los centros comerciales.

Tabla 8.

Análisis de densidad poblacional y número de viviendas en el sector año 2005-2013

https://geoportal.dane.gov.co/v2/?page=elementoMapaDane		UBICACIÓN: Sector Analizado entre c/29 - c/35 cra 27 - cra 23 Municipio de Floridablanca				
ITEM	MANZANA	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE HABITANTES	
1	_002	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	6	29	
2	_003	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	10	44	
3	_004	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	11	51	
4	_005	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	21	95	
5	_007	COMERCIO	BUENO	0	7	JUMBO
6	_008	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	16	73	
7	_009	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	22	100	
8	_010	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	22	97	
9	_0118	VIVIENDA	BUENO	384	112	
10	_020	COMERCIO	BUENO	0	7	C.C. LA FLORIDA
11	_022	VIVIENDA	BUENO	100	171	
12	_024	VIVIENDA	BUENO	104	772	
13	_025	VIVIENDA	BUENO	88	531	
14	_026	COMERCIO	BUENO	0	0	CC CAÑAVERAL
TOTAL	14 MANZANAS		BUENO	784	2089	

Para el año 2017 según la tabla 9, se pudo evidenciar que la densidad poblacional aumentó de forma notoria a 3.683,5 personas con el desengloble de predios y construcciones en altura, las cuales no están teniendo en cuenta factores de espacio público, movilidad e infraestructura vial, componentes ambientales, servicios complementarios para que la cantidad de personas que habitan en el sector o hacen uso de los centros comerciales dispongan de una mejor calidad de vida, en el momento de ser implantadas.

Tabla 9.

Análisis de densidad poblacional y número de viviendas en el sector año 2017

ZONA IGAC		UBICACIÓN: Sector Analizado entre c/ll 29 - c/ll 35 cra 27 - cra 23 Municipio de Floridablanca				
ITEM	MANZANA	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE HABITANTES	
1	002	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	2	9	
2	003	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	8	36	
3	004	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	1	4,5	
4	005	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	15	67,5	
5	007	COMERCIO	BUENO	0	0	JUMBO
6	008	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	3	13,5	
7	009	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	5	22,5	
8	010	COMERCIO VIVIENDA	BUENO	12	49,5	
9	0118	VIVIENDA	BUENO	384	1728	
10	020	COMERCIO	BUENO	0	0	C.C. LA FLORIDA
11	022	VIVIENDA	BUENO	100	450	
12	024	VIVIENDA	BUENO	104	772	
13	025	VIVIENDA	BUENO	88	531	
14	026	COMERCIO	BUENO	0	0	CC CAÑAVERAL
TOTAL	14 MANZANAS		BUENO	722	3683,5	

El cambio de uso de vivienda a comercio ha sido progresivo en alto grado teniendo en cuenta la proyección inicial de estos predios que eran de uso residencial y que hoy en día se han convertido en comercio, ha generado una desolación en el sector en las noches lo que genera foco de inseguridad en el sector, estos locales comerciales no manejan ningún tipo de espacio para parqueo lo que genera caos vehicular en las vías internas de circulación.

4.2.10 Matriz DOFA del sector analizado.

La Matriz DOFA taba 10, usada como herramienta de diagnóstico que permitirá vislumbrar como se encuentra el sector analizado y a donde apunta a largo plazo para realizar una propuesta de mejora que aporte positivamente en futuras proyecciones.

Tabla 10.
Matriz DOFA.

USO	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
VIVIENDA	Cambio de uso a comercio y la pérdida de identidad. La no exigencia de los entes de control para su consolidación en el sector donde existe la vivienda unifamiliar. La aparición de mas vivienda en altura generadora de aumentos en índices de población.	Recuperación del uso de vivienda en manzanas afectadas por la invasión desmedida del comercio.	Existen organismos que proyectan las directrices y velan por el cumplimiento de la norma	Mala gestión de los organismos que velan por el cumplimiento de la norma. Cambio de uso en lo que queda de viviendas unifamiliares en el sector.
COMERCIO	Índices altos que generan competencia económica y aparición de mas comercio en el sector	Consolidación de un are especifica que no supere los índices óptimos	Consolida un sector de comercio y servicios para el área Metropolitana de Bucaramanga. Ubicación estratégica. Gran generador de ingresos al municipio.	Incrementos de índice en cantidades de locales fuera de los centros comerciales. Cambio total de uso de los predios destinados para vivienda unifamiliar. Generación de caos en otras actividades y usos por el incremento de negocios. incremento en los índices de violencia e inseguridad .
CULTURA	No hay un sistema de organización que integre formalmente la cultura. Falta una espacio donde haya talleres de las distintas artes para el fomento cultural. Faltan festivales y exposiciones para el fomento cultural.	Construir una casa de la cultura con talleres de artes y una biblioteca técnica. Promocionar mas seguido la cultura con festivales y charlas continuas. Campañas culturales con la participación de los residentes del sector.	La casa de la cultura realiza actividades culturales que pueden beneficiar el interés.	Deficiente gestión administrativa municipal.
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	El sector se consolida como un sector de comercio y vivienda.	Adecuación de espacios pertinentes para la prestación de actividades propias.	El sector en general cuenta con servicios complementarios cercanos.	Implantación de servicios complementarios en espacios no aptos para la ejecución de sus actividades
RECREACION	Para las densidades en el sector la cantidad de lugares para recreación son pocos, y se encuentran en un estado regular. Falta una unidad donde se puedan practicar todos los deportes. No hay programas de fomento.	Implantar un modelo de renovación que permita adecuar lugares de recreación aptos para el sector de uso publico.	Actualmente hay un espacio mínimo pero existente que podría representar mejora para su uso.	Al existir los conjuntos cerrados hay falta de apropiación del único lugar que se encuentra en el sector para realizar estas actividades
ZONAS VERDES	La zona verde se minimiza a medida que se cambia morfológicamente cada uno de los predios del sector con el endurecimiento de estas zonas. Hay índice muy bajo de arborización en el sector. Parque sin mobiliario y zonas de estancia. Inexistencia de zonas verdes para uso de recreación pasiva y campos deportivos.	Recuperar la zona verde en el espacio publico con directrices que así lo dispongan. Mejoramiento del parque la Pera.	Existencia de un parque en la zona que puede servir para mejorar la calidad del ambiente.	Un Mal diseño de parque que genere endurecimiento de las zonas verdes. El comercio genera o aplica cambios fuera de la norma que perjudica al sector
ESPACIO PUBLICO	A medida que aumenta el comercio el espacio publico se pierde. La infracción a la norma genera construcción en antejardines y afectaciones a los perfiles viales. Pérdida de identidad del sector.	Recuperación del espacio publico. Culturización de los habitantes del sector. Creación de una plaza cultural con zonas de estancia y zonas verdes.	Las circulaciones peatonales se encuentran en buen estado.	Pérdida de movilidad peatonal. Antejardines construidos fuera de la norma.
DENSIDADES POBLACIONALES	Aumento en las densidades poblacionales por construcciones en altura. Aumento de la densidad por el índice elevado de comercio en el sector analizado. Incumplimiento en la cantidad de m2 que debe tener cada persona.	Ingresos al municipio y los comerciantes del sector.	Mayor consumo en el comercio mejoramiento de la economía local.	Factores de amenaza con altas densidades poblacionales. Falta de conciencia y sentido de pertenencia.
INFRAESTRUCTURA VIAL	La movilidad Vehicular es confusa, falta un plan adecuado de circulación por el sector, las vías no soportan las altas densidades vehiculares. Los andenes son discontinuos y dispares. No hay un sistema homogéneo de paramentos. Las vías se congestionan por falta de cultura. No están jerarquizadas. Hay puntos conflictivos.	Reglamentar el uso como sitios y generar Zonas de parqueos. Penalizar los infractores. Mejoramiento de demarcaciones viales. Reglamentar el uso de los andenes y su construcción. Reglamentación para las bahías de taxis frente a los centros comerciales y taxis). Diseñar un plan de movilidad con vías de acceso circulación interior y evacuación.	Las vías se encuentran pavimentadas, en un 80% en buen estado. Aprovechamiento de la autopista como vía principal de acceso al sector.	La falta de mantenimiento en la infraestructura puede generar conflictos viales. Conflictos por planes de movilidad adecuados en el sector F[-7]C[-3]:FC

4.3 Diagnóstico de síntesis

En esta sección se determinará con base en los atributos normativos hallados la confrontación con el referente internacional, nuevas estrategias de Ordenamiento Territorial como preparación para los cambios estructurales a las dinámicas de actividad del sector de Cañaveral.

Los planes urbanísticos de Sert y Wiener propuestos para Colombia fueron los primeros ejemplos de aplicación de lineamientos generales para la reorganización y la expansión o crecimiento de la ciudad, propuesta desde la arquitectura moderna, que perdió su rumbo en este proceso de desarrollo.

El capitalismo desmedido causa problemas, bastante críticos, se observó un deterioro en la zona, a nivel de espacio público, manejo de índices de construcción y de ocupación de las nuevas construcciones, desaparecen las zonas verdes y árboles de la zona sin argumento alguno.

Las vías de acceso y vías internas de la zona no dan abasto teniendo en cuenta los altos flujos vehiculares, no se dio espacio para realizar ampliaciones a futuro y mejorar la infraestructura teniendo en cuenta la capacidad de tránsito proyectado a un crecimiento anual.

Se incrementó la fortificación con la aparición de nuevos condominios, o conjuntos cerrados de vivienda, los cuales buscan su beneficio teniendo en cuenta la inseguridad y falta de espacios públicos en la zona que son generados por otros factores como el de los cambios de usos de suelo, esto además incremento los índices poblacionales y abundo de sectores destinados a vivienda, desequilibrando la balanza aumentando el comercio en un 80% en zonas residenciales cercanas a los centros comerciales.

Aumentó la densidad poblacional con el cambio de normas en índices de construcción, a mayor altura de edificios mayor cantidad de viviendas y mayor cantidad de personas, que

demandan más espacio público carente en la zona, todo esto por la comercialización del m² construido.

Se dio prioridad al comercio y no al espacio público, con la construcción de estos centros comerciales, que generaron un gran impacto social, visual y económico en la zona.

Se genera una Fragmentación del espacio, al generar estos conjuntos cerrados y el cambio de uso en lo que antes era vivienda y hoy es comercio.

La comercialización de una zona, la aparición desmedida del comercio, pasar por alto las normas establecidas o realizar cambios en ellas para beneficio personal, cambiar las reglas de una proyección bien planificada, dar prioridad a la ambición de enriquecimiento a como dé lugar, no genera desarrollo, genera caos social, y económico a futuro.

La importancia del ordenamiento del territorio radica en la visión sustentable que incluye una base importante de aspectos que forman parte de este orden, los cuales deben ser apoyados por los instrumentos de gestión, de tal forma que no afecte la calidad de vida de quienes lo habiten, haciendo parte a la población y proyectando siempre a futuro con responsabilidad social.

4.4 Hacia una situación ideal: confrontación con el caso de Porta Nuova Italia

Después del análisis de los procesos de consolidación de las normativas que han regido el desarrollo urbano del sector de Cañaveral, se hace necesario confrontar la realidad actual, con todas sus relativas problemáticas y desafíos, a otras situaciones afines en su esencia y ejecutadas en otros contextos con el fin de obtener elementos de juicio y fundamentar eventuales recomendaciones. En consecuencia, se acude al método de estudio de caso, estrategia amplia, ente conocida en la investigación para ampliar la experiencia o reforzar aspectos antes deducidos

en investigaciones. Se busca con un análisis contextual, enfatizar un número limitado de eventos o condiciones y sus relaciones. Robert K. Yin (2000) identifica tres tipos específicos de estudios de casos: exploratorio, explicativo y descriptivo.

Los casos exploratorios se consideran un prelude de la investigación, los casos explicativos se pueden utilizar para investigaciones aleatorias, mientras que los casos descriptivos requieren el desarrollo previo de una teoría descriptiva, siendo este el último que se aplicará en este trabajo.

4.4.1 La perecuación, la compensación y la incentivación urbanística como instrumentos para sostener los procesos de recualificación y revitalización urbana. El caso Italiano.

La mirada se dirige hacia Italia, específicamente en ciudades donde la ocupación del suelo urbano con capacidad de acogida edificatoria ha alcanzado niveles máximos de saturación. Aparece por tanto la estrategia de la “perecuación urbanística”, término usado y aplicado en Europa, hoy en día como tema central del derecho urbanístico de muchos países como Italia, en donde se entiende como aquella técnica de conformación del territorio y de la propiedad inmobiliaria, donde el instrumento de planificación, llamado plan regulador, debe repartir en manera equitativa las ventajas y desventajas derivadas de la planificación urbanística. Según Bartolini (2011), abogado administrativo de la universidad de Perugia en Italia, con la perecuación urbanística se persigue, en otras palabras, distribuir de forma ecuánime el espacio libre y el espacio privado ocupado, a los propietarios que están interesados en el proceso de la transformación urbana ver figura 56, grafico de la perecuación.

Esto significa que la administración pública Italiana acude a un principio de igualación que permite a los municipios y, en un futuro próximo, sus formas asociativas, adquirir libremente de

los particulares, a cambio de sus ventajas reconocidas, áreas que se asignarán a obras de servicio público. Es importante aclarar que, aunque el principio de igualación no está establecido por la Ley del Estado, se ha implementado en la práctica durante los últimos veinte años, en la redacción de algunos “planes reguladores” urbanos y, posteriormente, en ciertas las Leyes regionales. Sin embargo, no existe una Ley estatal que reconozca y sancione dicho principio de igualación o equidad.

En consecuencia, la ausencia de una relativa Ley estatal en Italia, ha generado incertidumbre, ya que la Ley de planificación es un asunto propio de la "tierra del gobierno de Italia, donde la Ley estatal es responsable de la prescripción de los principios de la materia, mientras que las Leyes regionales sólo pueden entrar en detalle (Artículo 117 de la Constitución política Italiana)

Ejemplo Grafico de la Perecuación

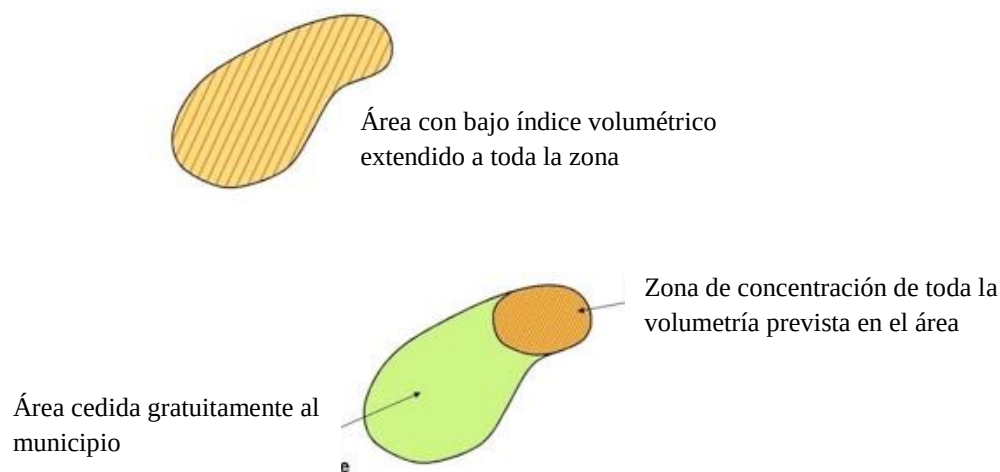


Figura 56. Diagrama de ejemplo de perecuación directa. Adaptada de Massimo Giuliani. Perequazione e compensazione. Disponible en: http://www.massimogiuliani.eu/Massimo_Giuliani/perequazione.html

A pesar de estos aspectos de orden legal, cabe aclarar algunos de los principios del mecanismo de la perecuación, el cual dependiendo del área del territorio municipal afectado por su injerencia puede abarcar:

- Una ecualización de la planificación urbana, que tiene como propósito la realización del plan urbano, el cual entre sus apartes permite a los propietarios acordar entre ellos la concentración de volúmenes dentro de un área determinada, dejando un buen porcentaje de área libre sin crear desventajas para ninguno.
- Una planificación urbana ampliada que, en el contexto de la realización del plan urbano, brinda la posibilidad a los propietarios de ciertas áreas de realizar en unos pocos lotes una concentración de volúmenes y al mismo tiempo, en otros, la realización de obras de interés colectivo.

Así bien, en ámbito de las regulaciones regionales y municipales Simone Pisani y Elena Alotto (2013), informan cómo muchas Leyes regionales prevén la capacidad de los municipios de utilizar la técnica de igualación urbana al planificar, al menos con referencia a los subfondos individuales que se transforman, según información suministrada del texto de *Perequazione urbanistica: le novità dal Comune di Milano ed i modelli di pianificazione applicabili* Simone Pisani ed Elena Alotto (2013).

La regulación de la igualación urbana se utiliza para garantizar la distribución de los derechos constructores y las cargas relacionadas entre todos los propietarios de bienes inmuebles, independiente del momento en el que se deben detallar las destinaciones asignadas a las áreas individuales.

En conclusión, el principio de perecuación deja sobre la mesa eventuales estudios que podrían permitir a la normativa urbanística Colombiana y en este caso, la municipal, pensar en compensar o modificar áreas que están propensas a estos cambios con el paso del tiempo, y que generan transformaciones negativas para un sector determinado, además según el documento *La perequazione urbanística: nozione e compatibilità con il principio di legalità, l'art. 42 cost., i criteri di riparto tra Stato e regioni della potestà legislativa*, el principio y la forma de aplicación de la perecuación también puede generarse de forma discontinua según se muestra en las figuras 57, 58 y 59, recientemente se ha buscado la forma de encontrar un remedio a los errores cometidos en las planificaciones anteriores, en los que se ha aplicado de la categoría del vínculo urbanístico, cuya superación por la expropiación de las áreas de parte de las administraciones se ha vuelto muy difícil, si no imposible, la indemnización al valor del bien de parte de las administraciones locales no son fáciles ya que no pueden proveer subsidios a falta de recursos financieros, legalmente La misma Corte, n. 179/99, con una nueva decisión ha reconocido la legitimidad de la compensación urbanística en alternativa a la indemnización monetaria, previa cesión del bien, por la retribución de cuotas de edificabilidad o la permutación con otras áreas.

Los jueces han reconocido, la legitimidad de compensatorios que no perjudiquen los sujetos interesados de las elecciones urbanísticas que inciden en bienes determinados.

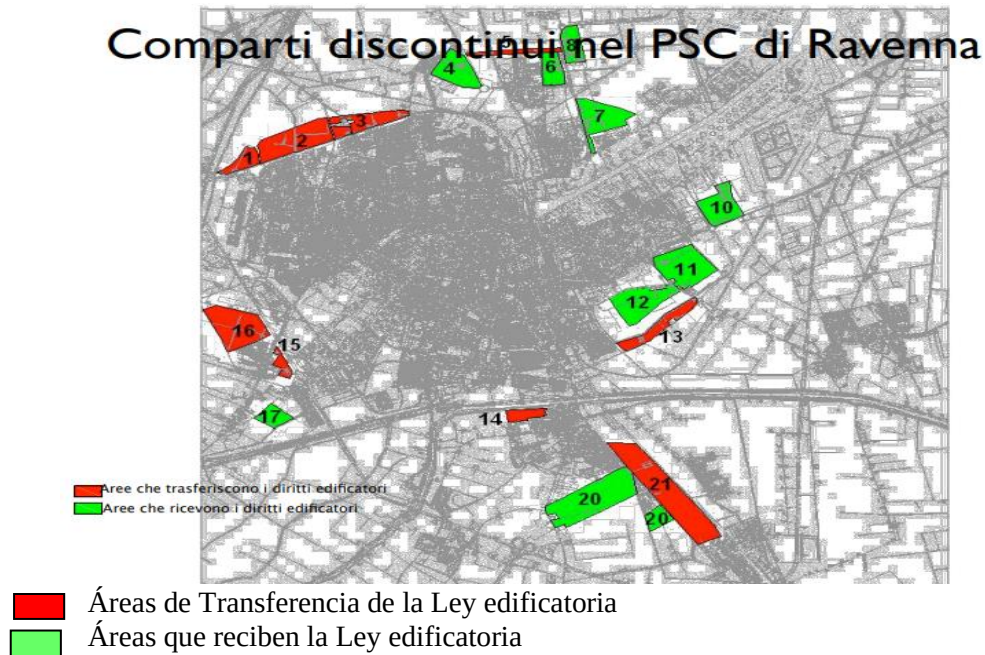


Figura 57. Ejemplo ilustrativo 1, transferencia de la Ley de compensación. Adaptada de La perequazione urbanistica: i principi e le forme di applicazione. Disponible en: http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architetto/docenti-st/Ezio-Micel/materiali-/claSARCH-0/Materiali-/lezioni/12_La-perequazione-urbanistica---i-principi-e-le-forme-di-applicazione.pdf

Ejemplo ilustrativo de la Compensación

Posibilidad de trasladar los usos de un área, a otra puesta a disposición del municipio

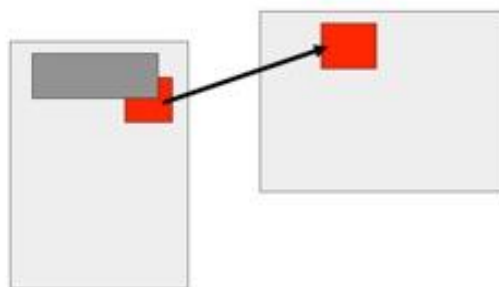


Figura 58. Ejemplo ilustrativo 2, traslado de los usos del suelo. Adaptada de Massimo Giuliani. Massimo Giuliani/perequazione. Disponible en: http://www.massimogiuliani.eu/Massimo_Giuliani/perequazione

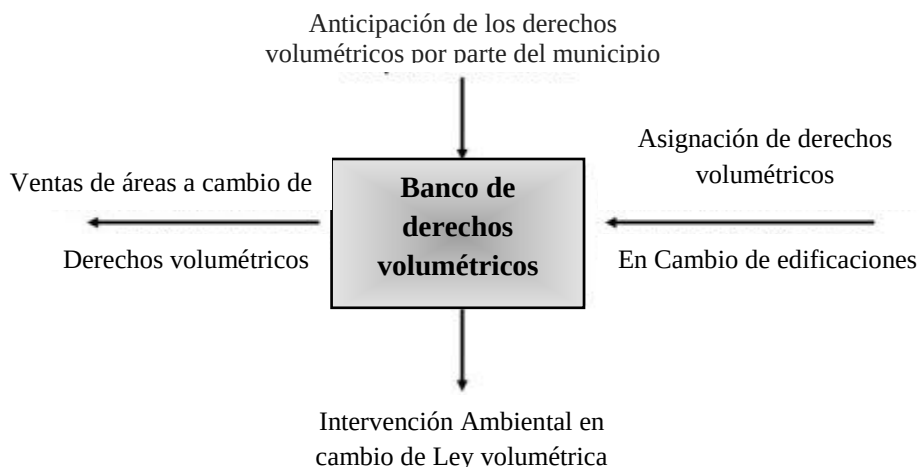
Criterio de cambio de los derechos volumétricos**Criteri di scambio dei diritti volumetrici**

Figura 59. Esquema ilustrativo del uso del banco de derechos volumétricos. Adaptada de Massimo Giuliani. Massimo Giuliani/perequazion. Disponible en: http://www.massimogiuliani.eu/Massimo_Giuliani/perequazion

4.4.2 Las compensaciones y los incentivos en pro de la calidad del espacio público:

El proyecto Porta Nuova en Milán Italia.

Este proyecto se implanta en el área de Garibaldi Repubblica, parte de la zona 9 del Municipio de Milán, Porta Nuova es uno de los mayores proyectos de redesarrollo en Europa. Mediante la reconstrucción de los tres distritos de Garibaldi, Varesine e Isola, se extiende por más de 290.000 m² y ha sido catalogado como la unión perfecta entre la identidad de la ciudad de Milán y la visión europea del desarrollo sostenible de sus ciudades como se observa en la figura 60.



Figura 60. Área Garibaldi Milán Italia. Adaptada de porta-nuova. Disponible en: www.porta-nuova.com.

Este estudio de caso cuenta en sus fundamentos con interesantes acciones estratégicas que brindan puntos de reflexión para la recualificación de la ciudad compacta, donde se cuentan con reducidas áreas libres para el desarrollo de proyectos residenciales con sus respectivos equipamientos comunicatorios. De hecho, el proyecto incluye una serie de volúmenes destinados a uso residencial, comercio y oficinas, implantados sobre un sistema peatonal continuo, que se caracteriza por áreas verdes, plazas, puentes y un gran parque que garantiza una conexión segura y fácil entre los diferentes barrios.

Se contempló la construcción de instalaciones para las áreas terciaria, comercial, residencial, de exhibición, cultural y hotelera y la construcción de un parque central, jardines públicos y áreas públicas peatonales como se observa en la figura 61.



Figura 61. Equilibrios volumétricos con relación a zonas verdes recuperadas a partir de la modificación, tejido urbano actual. Adaptada de Urban Design Poliba. Dati del Progetto. Disponible en: <https://urbandesignpoliba.wordpress.com/2015/03/31/porta-nuova-milano/>

El proyecto del distrito comercial de Porta Nuova nació alrededor de 1997, gracias al emprendedor estadounidense Gerald D. Hines, experto en desarrollos inmobiliarios y sus socios, Micheal Topham y Riccardo Catella. El nuevo distrito tardó catorce años en desarrollarse y se ha construido en una gran área del centro de Milán afectada por décadas de deterioro urbano, después de una serie de planes de desarrollo urbano fallidos. En efecto, el área Garibaldi Republica se veía como la última gran área no resuelta en el centro de Milán con condiciones marcadamente degradadas y sin un uso claro o urbanísticamente productivo pues existía una cantidad considerable de áreas públicas sin usar. El potencial de esta área consistía en que era idónea para el desarrollo de un proyecto de renovación urbana sin necesidad de modificaciones sustanciales en la infraestructura básica de servicios pues la zona de Garibaldi Republica es una zona de gran accesibilidad, entre las mejores servidas de Milán: dos estaciones de ferrocarril, dos

paradas en la línea MM2, tres paradas en la línea MM3, así como numerosas líneas de tranvía y autobús.

Las previsiones de infraestructura incluían además la construcción de la nueva línea MM5 y un túnel subterráneo ver figura 62, Clasificación General zonas verdes y vías. En síntesis, una elección del lote influenciada por las condiciones de accesibilidad de la zona y su ubicación, muy cerca del corazón de Milán, las cuales favorecían la atracción y visibilidad de la ciudad no solo a nivel regional sino también europeo.

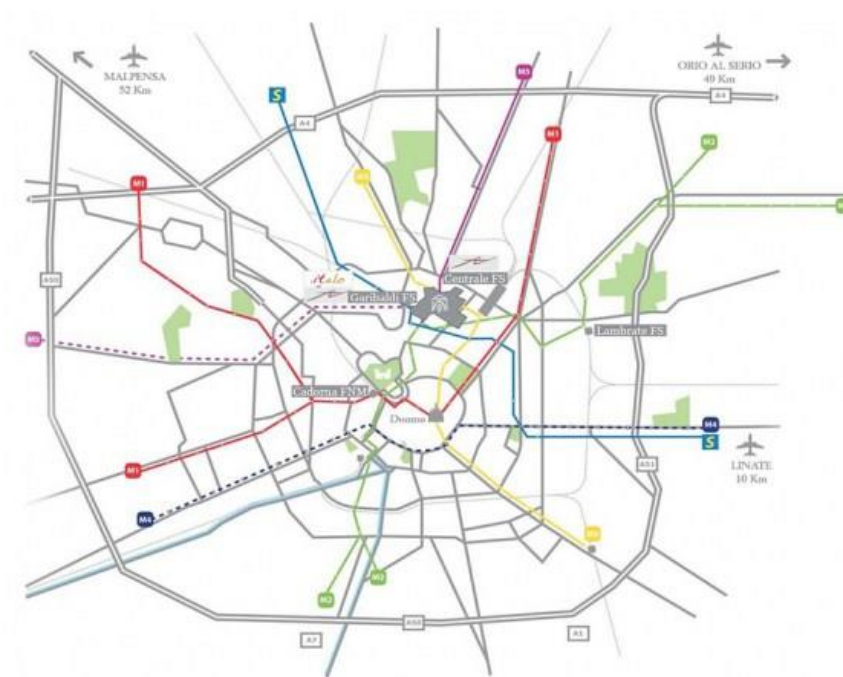


Figura 62. Plano de clasificación general zonas verdes y vías. Adaptada de Urban Design Poliba. Dati del Progetto. Disponible en: <https://urbandesignpoliba.wordpress.com/2015/03/31/porta-nuova-milano/>

Los retos de una propiedad fragmentada en áreas que pertenecían a 20 propietarios, que imposibilitaban una proyección urbana unitaria de esta área. Fruto y esfuerzo de un dialogo positivo y el accionar de emprendedores, propietarios arquitectos, ingenieros, ciudadanos, entes

públicos. En cuanto al sistema de regulaciones, el proyecto se acogió a las directrices del Plan Regulador General pero se entró a una serie de negociaciones entre el consorcio y la administración pública pues muchos de los puntos de actuación del proyecto de Porta Nuova iban en contra de la normativa establecida y algunas eventuales actuaciones eran inviables, entre estas la expropiación del espacio privado para uso público, así como la clara diferencia entre las funciones públicas y las funciones privadas. Por su parte, los criterios de perecuación, compensación y incentivación no estaban claramente contemplados en el plan por lo que fueron necesarias muchas concertaciones funcionales y prescriptivas. En efecto, la dimensión privada se vuelve central con la participación de las fuerzas económicas y productivas y la autoridad local desempeña un rol más acentuado en la acción de direccionar que de dirimir conflictos, en una esfera donde la planificación concertada de la ciudad juega un papel preponderante. En efecto, en la dimensión estructural, la administración municipal de Milán identifica y aprueba las áreas territoriales de transformación, establece los índices territoriales, en algunos casos adaptables a la forma de perecuación y la combinación funcional asociada dentro de las áreas de transformación. Asimismo, se vela por las necesidades de la ciudad pública en términos de infraestructura y servicio y las pautas para una planificación unificada de las áreas territoriales, el resultado final es un proyecto de renovación urbana donde se aporta a la ciudad un área con nuevos atributos urbanos, arquitectónicos y ambientales, dentro del Distrito Comercial de Milán como se observa en la figura 63. El complejo está diseñado para ser ocupado por más de veinte edificios, incluyendo rascacielos, oficinas, centros culturales y villas urbanas. Casi todos los edificios se caracterizan por su gran altura. Entre estos, los edificios más importantes son: el Bosque Vertical diseñado por Boeri en el barrio de Isola como se observa en la figura 64.

de exposiciones en toda el área de Porta Nuova donde el sector terciario se amalgama con actividades residenciales y de carácter expositivo ver figuras 64 y 65.



Figura 64. El rascacielos Bosque Vertical de Boeri y espacio público Porta Nuova.
Fuente: Arquitecto Carlos Gómez



Figura 65. Ubicación de los usos en Porta Nuova. Adaptada de Urban Design Poliba. Dati del Progetto. Disponible en: <https://urbandesignpoliba.wordpress.com/2015/03/31/porta-nuova-milano/>

Es aquí donde los principios de la perecuación urbana se entrevén como fruto de un procedimiento de implementación destinado a garantizar los cambios planificados, a través de la distribución de las previsiones de construcción y las consiguientes cargas entre todos los propietarios de un área urbana. En otras palabras, una igualación en la planificación urbana que elimina las diferencias que cualquier tratamiento pueda acarrea en pro o en contra de las diferentes propiedades intervenidas, según los destinos públicos y privados impuestos a estas. Esto gracias a que el proyecto de Porta Nuova reúne a más propietarios en áreas de implementación para iniciar transformaciones superando la práctica de construir cada uno en su propia tierra. De igual manera, la propuesta abrió unas nuevas temporadas de nuevas oportunidades para los proyectos urbanos con un enfoque compositivo y funcional diferente, los cuales estarían dirigidos a la innovación de los productos inmobiliarios propuestos y al mejoramiento de la de vida calidad urbana, discutida en Milán en los años 80 y 90.

Como formas que merecen ser estudiadas más a fondo en futuras investigaciones aparecen la igualación por subfondos que aprovecha fórmulas organizativas como el consorcio de particulares con la función de garantizar la implementación unificada de las intervenciones propuestas, También sobresale la forma asociativa privada, constituida por el Consorcio de los

propietarios adherentes y la manera por la cual el Consorcio manejó el procedimiento de expropiación, donde fue necesario, a su favor y en favor de la administración municipal y de los propietarios no miembros.

4.4.3 Posible aplicación de la perecuación en el polígono de análisis a modo de simulación.

Este polígono se usa como “un laboratorio” donde se vislumbra la posibilidad de una actuación específica que debe ser más entendida como un punto de partida para futuras reflexiones, una alternativa a muchas posibles soluciones pero que de una u otra forma conjugan en general acciones que deberían estar contempladas en la norma o que pudieran tener una cabida en sus adecuaciones y actualizaciones.

Es por esto que se acude a usar dos manzanas estratégicas como se observa en la figura 66, manzanas que fueron las primeras que sufrieron el cambio de uso, de vivienda a comercio, ubicadas en el polígono de estudio.

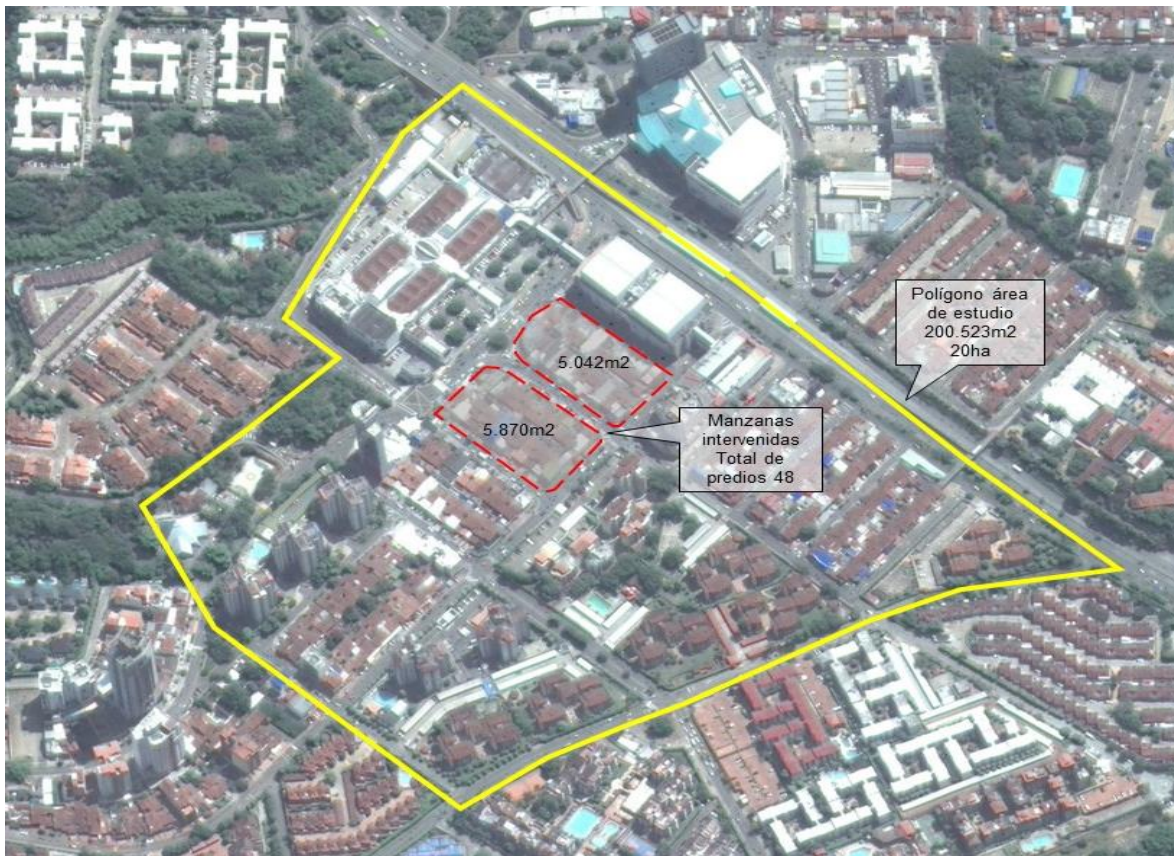


Figura 66. Manzanas propuestas para aplicar la perecuación adaptada de Google maps modificada por el autor.

Manzana 1 ubicada entre calles 30 y 31, y carreras 26^a y 26, con un área de 5.042m² y 22 predios. Manzana 2 ubicada entre calles 30 y 31, y carreras 26 y 25, con un área de 5.870m² y 22 predios.

Si de forma hipotética se liberan las dos manzanas y se condensa en un solo objeto arquitectónico ubicado en la manzana 2 como se observa en la figura 67,68 y 69, los 44 predios existentes que hoy en día cumplen un uso de comercio de bajo impacto este objeto no debería superar una ocupación mayor al 30%.



Figura 67. Efecto perecuación. Adaptada de Google earth. Modificado por el autor

Aunque pueda ser que el POT no lo permita, como se ve, hay lagunas en términos de una visión prospectiva de planificación, el código de urbanismo no testimonio la mirada al futuro de los planificadores. Es claro que nunca llegaron a imaginar que el sector llegaría a un desarrollo de vivienda de esas magnitudes y menos al cambio generado.



Figura 68. Relación entre manzanas y entorno Adaptada de Google earth. Modificado por el autor.

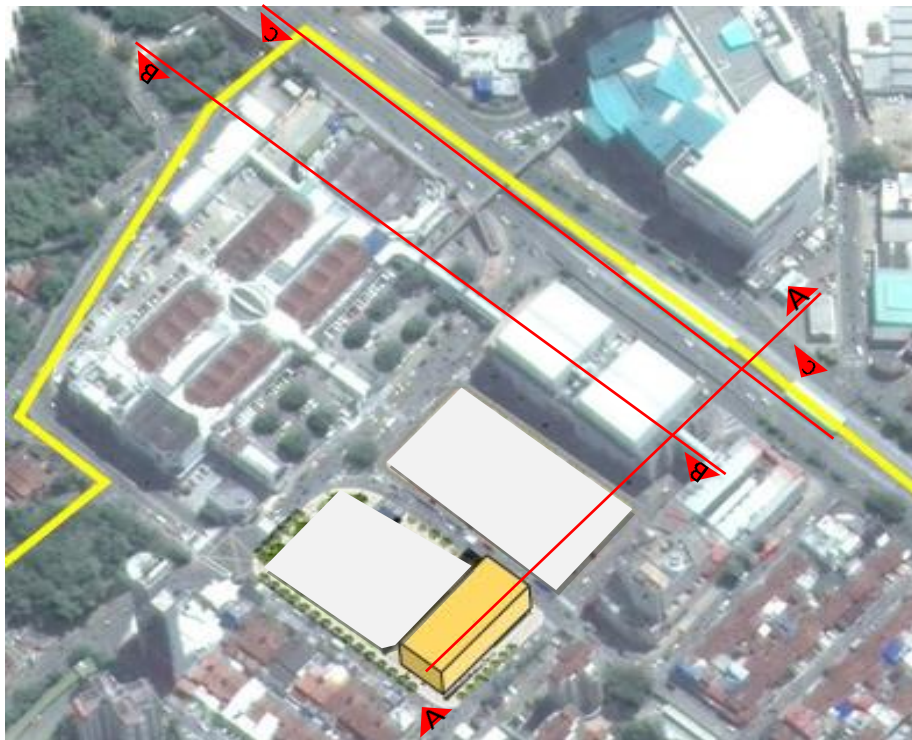


Figura 69. Sugerencia espacial y demarcación de secciones para simulación de perfiles. Adaptada de Google earth modificada por el autor.

Para llegar a este resultado propuesto hipotéticamente, hay que tomar como ejemplo lo realizado en el caso estudiado de Porta Nuova en Milán, incluyendo un sistema favorable para el peatón teniendo en cuenta los circuitos y continuidad en la circulación apoyado por el incremento del m² por habitante en espacio público, y las áreas verdes, zona que garantiza una relación directa entre las manzanas que se generan en su entorno.

Basado en las recomendaciones se podría obtener el siguiente resultado:

- Incrementar el espacio público m² por habitante en el sector
- Organizar concentrando el uso comercio y servicios de 44 predios de dos manzanas, en un volumen determinado que no ocupe un porcentaje mayor al 30% en ocupación y siga los lineamientos de índices de construcción de la zona.
- Incrementar el porcentaje de zona verde y zonas de estancia para residentes y visitantes
- Generar una descontaminación visual conforme a lo construido hoy en día, generando una ganancia, equilibrio con un área menos densa que obtenga como resultado un impacto positivo.
- Mejorar la movilidad tanto peatonal como vehicular del sector.
- Generar un espacio de transición entre la zona de comercio y servicios con la zona residencial.

Según el análisis el área propuesta se ve como un área que carece de espacio público con una mixtura de usos y áreas o zonas verdes inexistentes, con la aplicación de este modelo requeriría de una inversión del estado en su infraestructura.

Esta zona propuesta es una zona que genera una relación directa y permite excelente accesibilidad teniendo en cuenta los vecinos circundantes, esta accesibilidad cuenta con excelentes vías de acceso y evacuación gracias a su ubicación en el centro de esta centralidad que favorece a su vez con una mejor visual frente a lo existente ya que en cuanto al paisaje

favorecería de forma notable ya que crearía una zona de transición entre la vivienda y la zona de servicios y comercio.

En el POT del 2003 de Floridablanca, se tenía contemplada esta modificación en el cuadro de nuevas plazas del municipio como un proyecto para compensar el espacio público y generar una mayor cantidad de parqueaderos para esta zona, siendo así una propuesta valedera ya que según el Decreto 0087 de 2013 Artículo 53, dentro de los objetivos del Plan General del Espacio Público, incentiva y reglamenta la creación de nuevos espacios públicos, y en el Artículo 54, Políticas sobre el espacio Público el de propender por una densidad bruta territorial de espacio público de 15m² por habitante, integrando funcional y físicamente la estructura ambiental urbana incentivando la recreación pasiva por medio de parques, y generar incentivos para la construcción de plazas públicas, aplicando el concepto de perecuación como una norma de expropiación para uso público que debería reglamentarse cuando sectores se vean afectados por estas amenazas sociales, económicas, administrativas.

Para esto la Administración Municipal debe identificar las áreas con problemas de densificación en altos índices, la mixtura de usos en áreas que han sufrido transformación, la necesidad de la ciudad en términos de infraestructura y espacio público necesario para el desarrollo de actividades, propuesta hipotética se enfoca en bajar notoriamente el índice de ocupación de estas dos manzanas y aumentar el área libre que será de gran beneficio para el sector de estudio y recuperar la zona verde ya perdida en el sector, se concentrara en un objeto arquitectónico que hará parte de toda esta zona de servicios complementarios y comercio con locales y oficinas teniendo en cuenta la mixtura de usos que se observa en la zona, según análisis previo con el fin de descongestionar visualmente la zona generando un equilibrio entre los servicios complementarios y el espacio público como se observa en las imágenes 70 y 71.



Figura 70. Simulación de perfil urbano, A-A, perfil urbano vigente, Calle 31.



Figura 71. Simulación perfil urbano B-B, Cra 26a vigente, Cra 26ª simulado, perfil urbano vigente autopista vista occidental.

Uno de los aspectos importantes es la movilidad y el proyecto está ubicado frente a una vía importante de acceso al sector con un manejo además de vías de evacuación al sur de la ciudad y vías de movilidad interna.

El verde es un aspecto importante de la propuesta ya que una de las manzanas será de uso exclusivo de zona verde y la manzana vecina donde se ubicará el volumen para condensar comercio y servicios compartirá áreas exclusivas para la recuperación del área ambiental.

Este parque actúa como conector urbano ya que esta entre la zona de vivienda y comercio servicios, donde va a predominar la zona verde sobre la zona dura para circulaciones y zonas de estancia.

El objeto arquitectónico nuevo, debe diseñarse con estándares ambientales sostenibles, para generar un cambio en lo que hoy afecta y preocupa al medio ambiente, siendo un punto de partida en los cambios psicosociales de productos inmobiliarios y calidad urbana.

En cuanto a la parte social el proyecto propone aumentar la calidad de vida, con espacios óptimos para el desarrollo de todas las actividades del sector que se desarrollan tanto para las personas que residen como para las personas visitantes en general para quienes desarrollan actividades del habitar.

Claramente el funcionamiento de una ciudad se rige por tres elementos importantes, infraestructura vial, espacio público y usos, estos tres elementos en su buen funcionamiento contribuyen a un equilibrio que genera calidad de vida los cuales van de la mano con los aspectos sociales, económicos, Político – administrativos y ambientales.

Conforme se expuso en la elaboración de este documento, se siembra una semilla para la elaboración de más investigaciones sobre el tema que apunten a generar consideraciones o propuestas a manera de mejoramiento en los procesos de proyección de un sector, ciudad o

municipio, hablándose de ordenamiento territorial, se debe entender que debe ir de la mano siempre los diferentes roles y las características de todas las personas que habitan o habitaran estos lugares, que siempre las proyecciones deben estar enfocadas a largo plazo y propendiendo tener planes alternos que ayuden en el fortalecimiento y apoyo en caso tal que alguna de las directrices o proyecciones salgan de su rumbo.

Como manifestó (Le Corbusier) *“Un pueblo bien loteado y construido en serie, daría como resultado una impresión de calma, de orden, de limpieza, impondría fatalmente la disciplina a los habitantes”*.

5. Resultados.

5.1 Los hallazgos en el tiempo

Como instrumento de representación gráfica se usó una línea de tiempo donde se enuncian cada una de las construcciones que se realizaron en el polígono de estudio, como se observa en la figura 72, y la cartografía del polígono de estudio evidenciando su desarrollo desde el año 1950 al año 2017 como se observan de la figura 73, a la figura 91, evidenciando sus cambios morfológicos y de uso y aplicación de la norma.

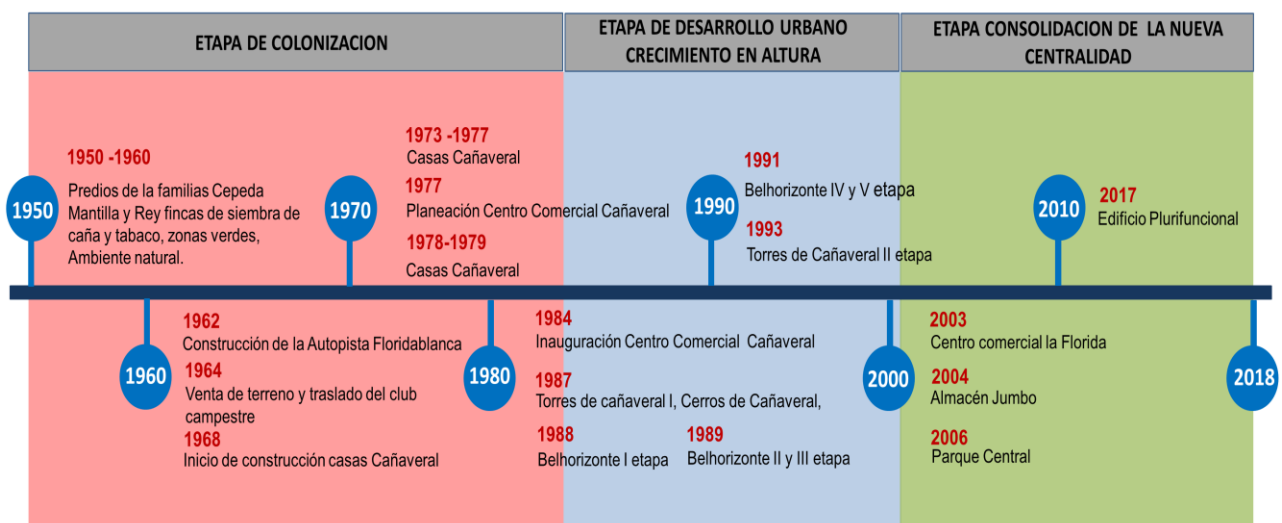


Figura 72. Cronología, etapas del polígono analizado desde 1950 a 2017

Durante el proceso de análisis se observó que el crecimiento urbano del sector se divide en tres etapas importantes:

- a) **Etapa de Colonización:** corresponde a la etapa en el proceso de proyección y una salida a la elevada densificación y a la alta ocupación del suelo en el municipio de Bucaramanga, es la oportunidad para que se comiencen estos procesos de desarrollo urbano en la periferia de la ciudad hacia el sur, tomando como parte fundamental la creación de un corredor vial de suma importancia que es trazado con el fin de unir los municipios de Bucaramanga y Floridablanca en los años 60, este proceso urbanístico nace con la construcción de parte del sector privado con el club campestre en el año 1964 y de las casas de Cañaveral además del estado con las casas del ICT, quienes fueron las primeras colonizadoras del este sector.

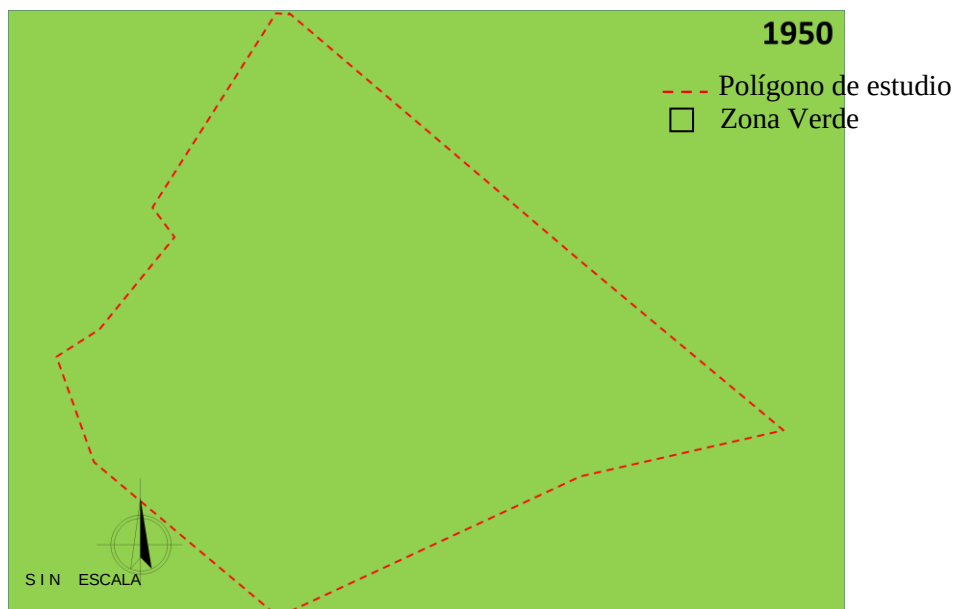


Figura 73. Polígono de estudio en el año 1950, zona ambiental, fincas de caña y tabaco.

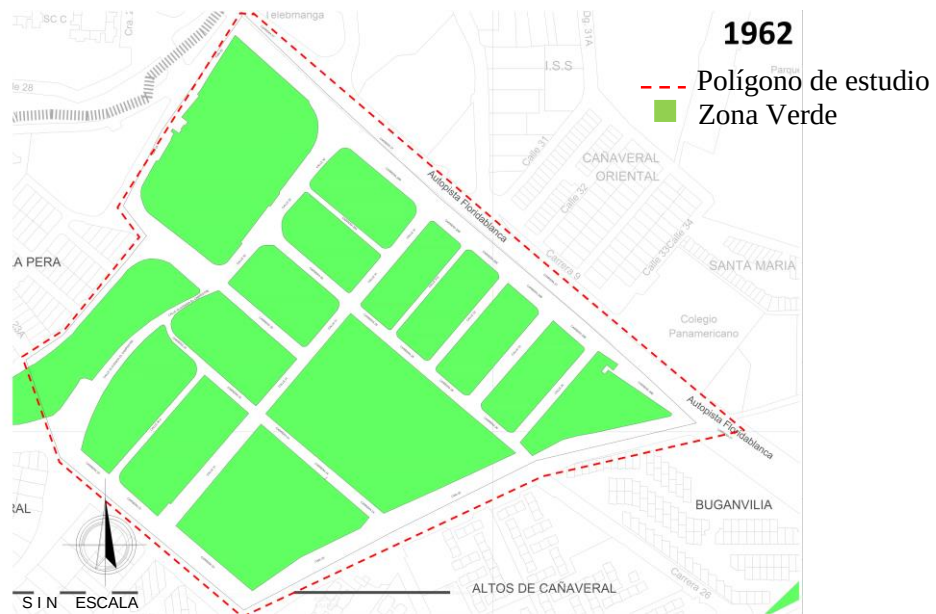


Figura 74. Polígono de estudio en el año 1962, trazado urbano y aparición de la autopista.

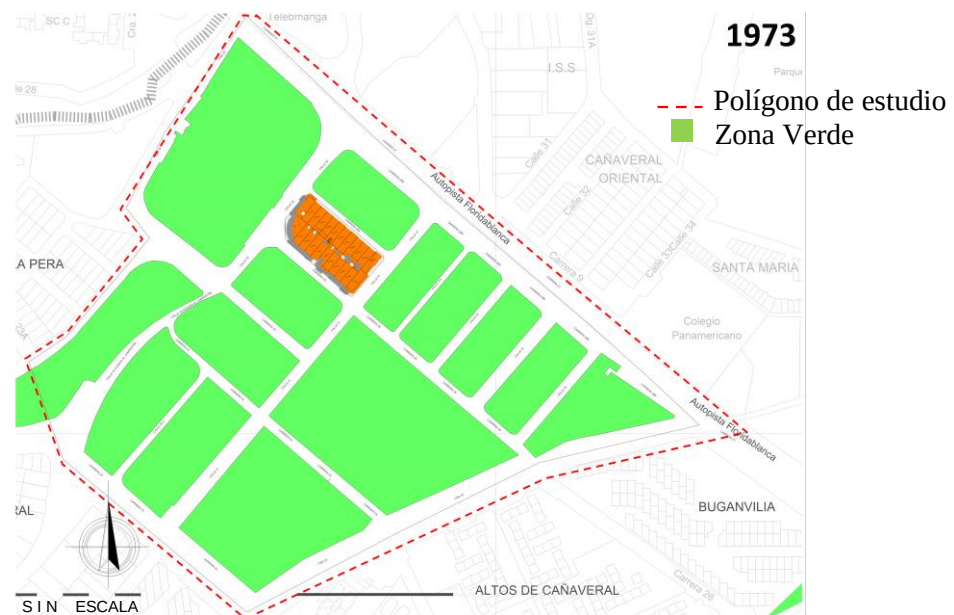


Figura 75. Polígono de estudio en el año 1973, primera manzana urbanizada del sector.

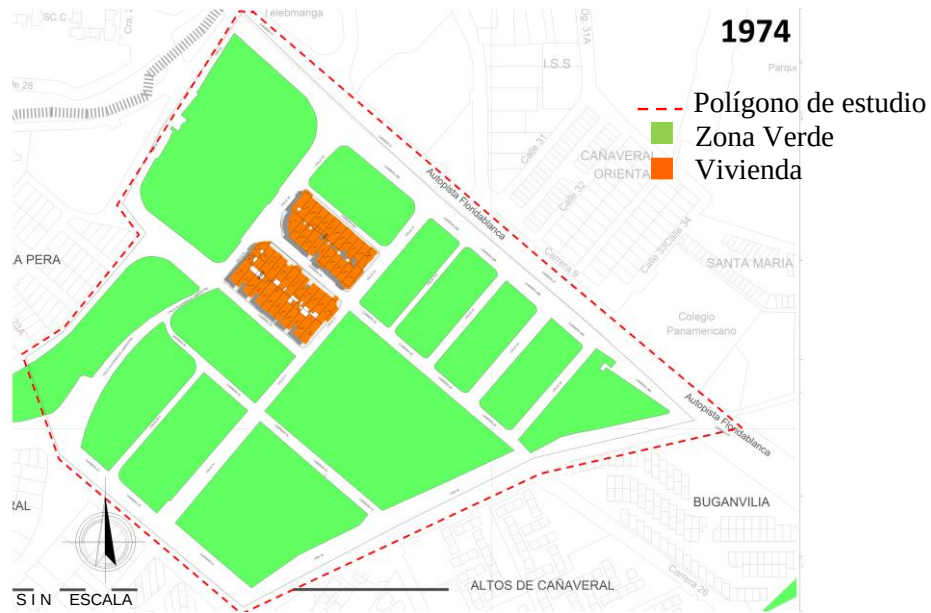


Figura 76. Polígono de estudio en el año 1974, manzanas casas Cañaveral.

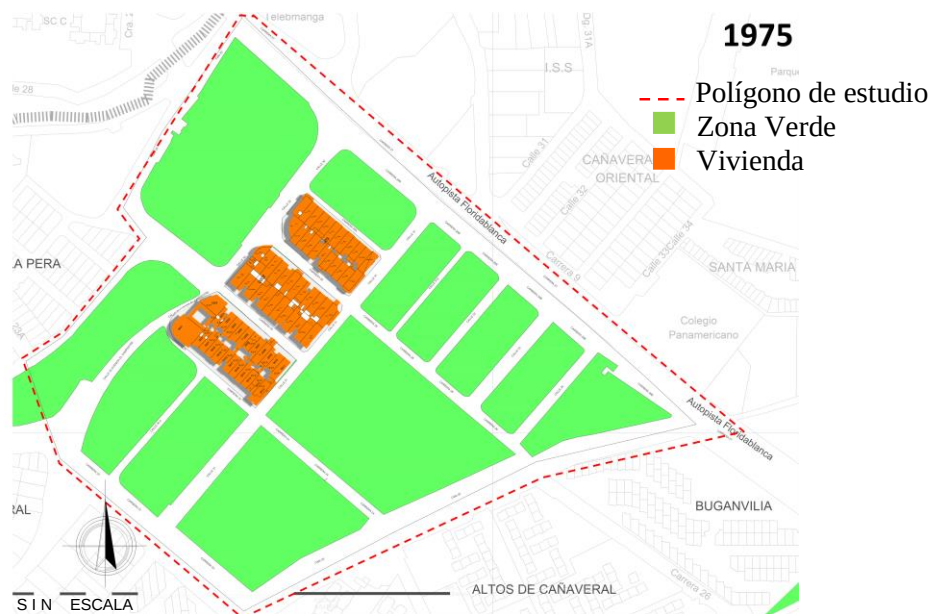


Figura 77. Polígono de estudio en el año 1975, manzanas casas Cañaveral.

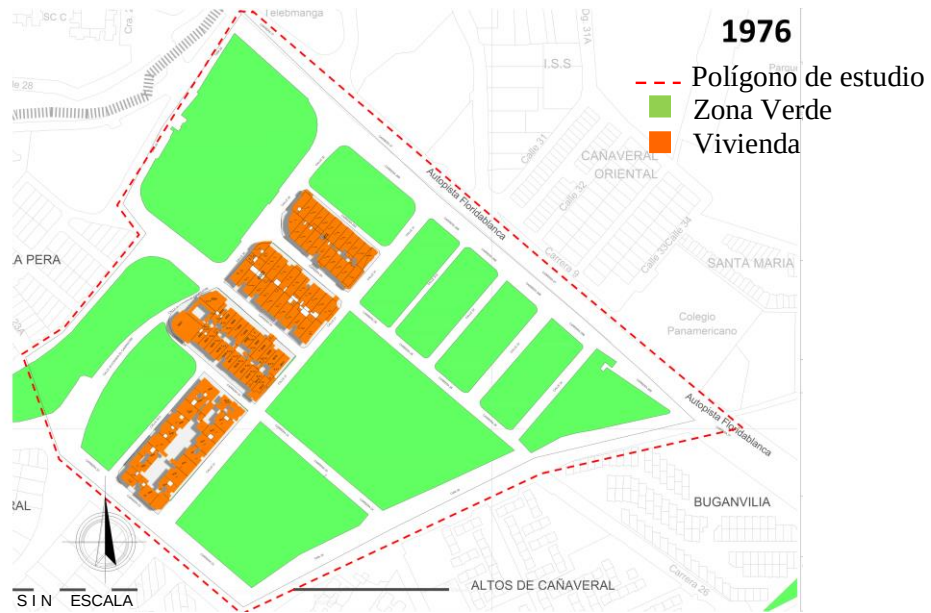


Figura 78. Polígono de estudio en el año 1976, manzanas casas Cañaveral.

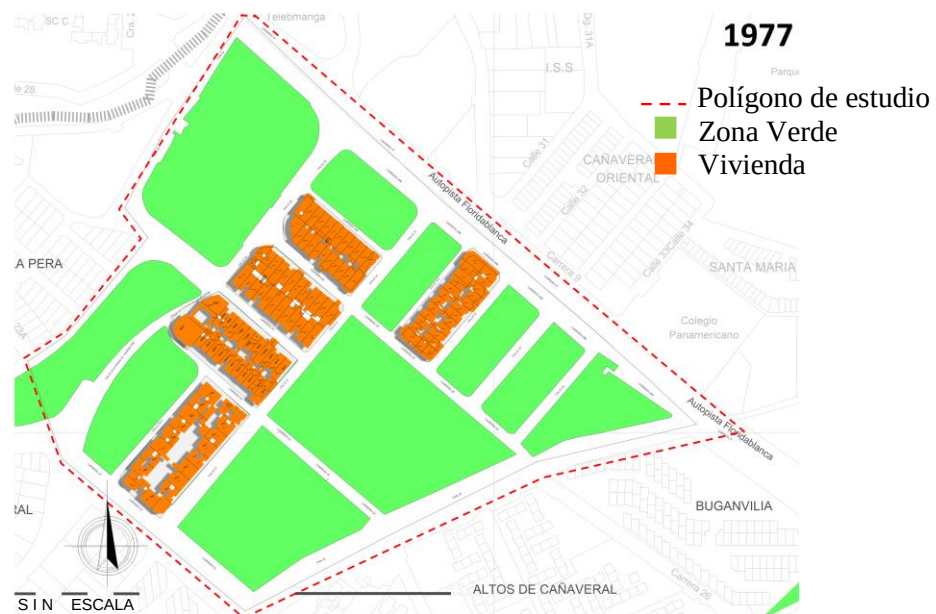


Figura 79. Polígono de estudio en el año 1977, manzanas casas Cañaveral.

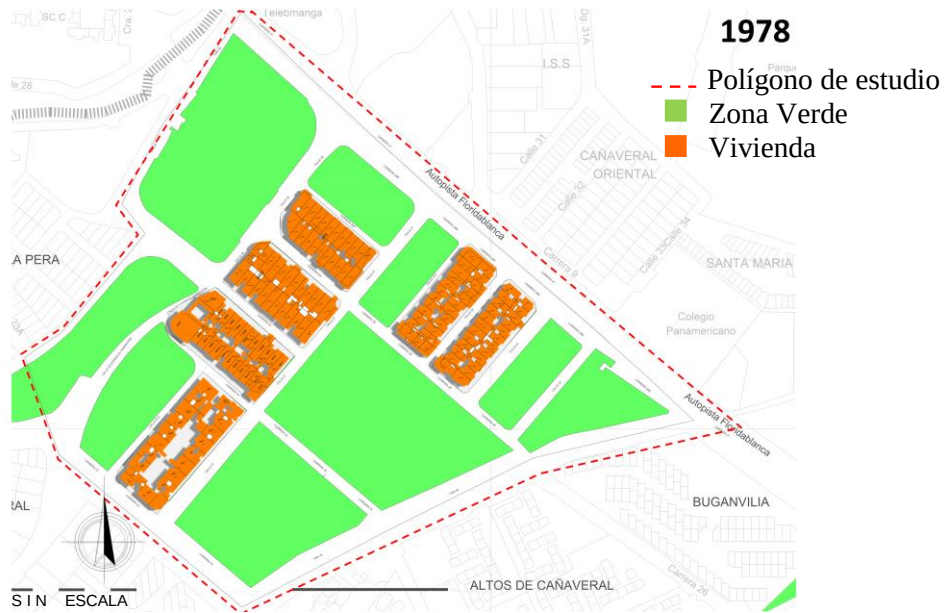


Figura 80. Polígono de estudio en el año 1978, manzanas casas Cañaveral.

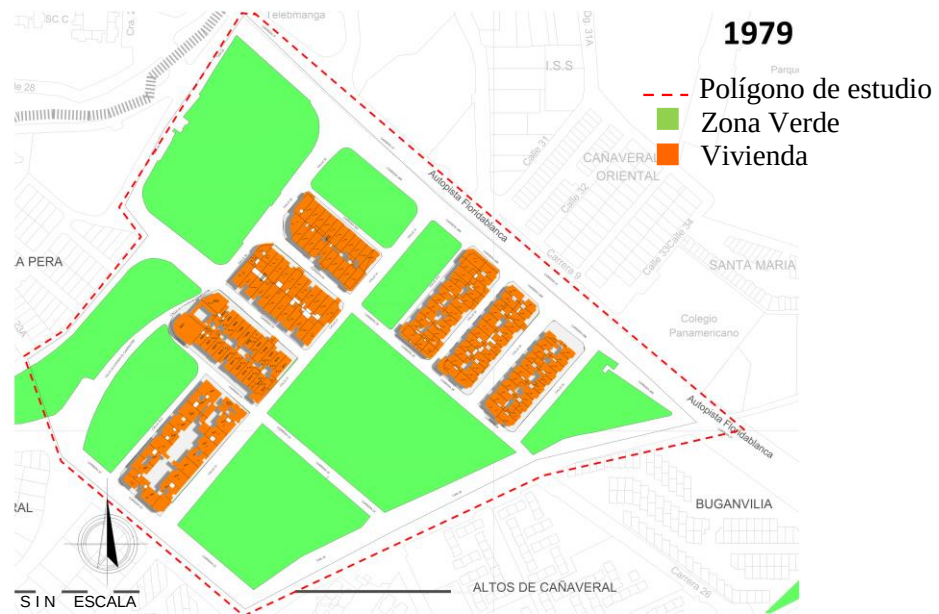


Figura 81. Polígono de estudio en el año 1979, manzanas casas Cañaveral.

1984

--- Polígono de estudio
 ■ Zona Verde
 ■ Vivienda
 ■ Comercio

A PERA

Autopista Panamericana

CAÑAVERAL ORIENTAL

Parque

I.S.S.

Calle 31

Calle 32

Calle 33

Calle 34

Calle 35

Calle 36

Calle 37

Calle 38

Calle 39

Calle 40

Calle 41

Calle 42

Calle 43

Calle 44

Calle 45

Calle 46

Calle 47

Calle 48

Calle 49

Calle 50

Calle 51

Calle 52

Calle 53

Calle 54

Calle 55

Calle 56

Calle 57

Calle 58

Calle 59

Calle 60

Calle 61

Calle 62

Calle 63

Calle 64

Calle 65

Calle 66

Calle 67

Calle 68

Calle 69

Calle 70

Calle 71

Calle 72

Calle 73

Calle 74

Calle 75

Calle 76

Calle 77

Calle 78

Calle 79

Calle 80

Calle 81

Calle 82

Calle 83

Calle 84

Calle 85

Calle 86

Calle 87

Calle 88

Calle 89

Calle 90

Calle 91

Calle 92

Calle 93

Calle 94

Calle 95

Calle 96

Calle 97

Calle 98

Calle 99

Calle 100

COLEGIO PANAMERICANO

SANTA MARIA

BUGANVILIA

ALTOS DE CAÑAVERAL

SIN ESCALA

Figura 82. Polígono de estudio en el año 1984, construcción del primer centro comercial, Centro Comercial Cañaveral.

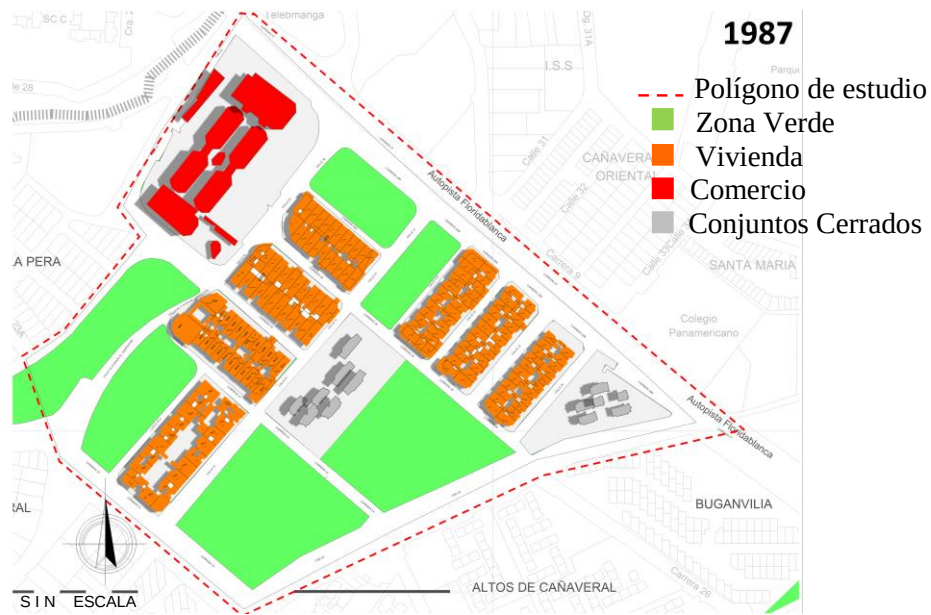


Figura 83. Polígono de estudio en el año 1987, inicio de la construcción de los conjuntos residenciales en altura, aumento de densificación poblacional.

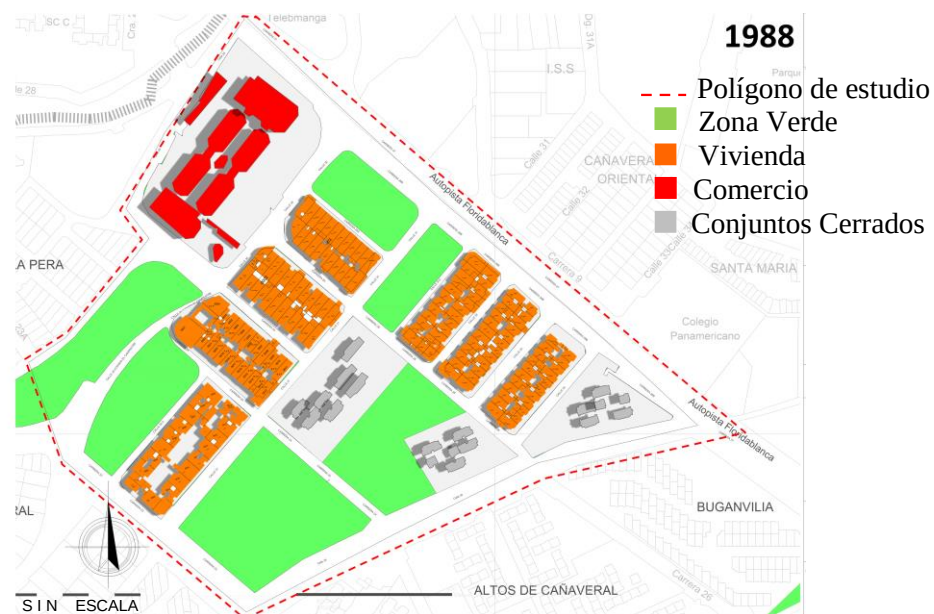


Figura 84. Polígono de estudio en el año 1988, etapa de desarrollo urbano y densificación del sector.

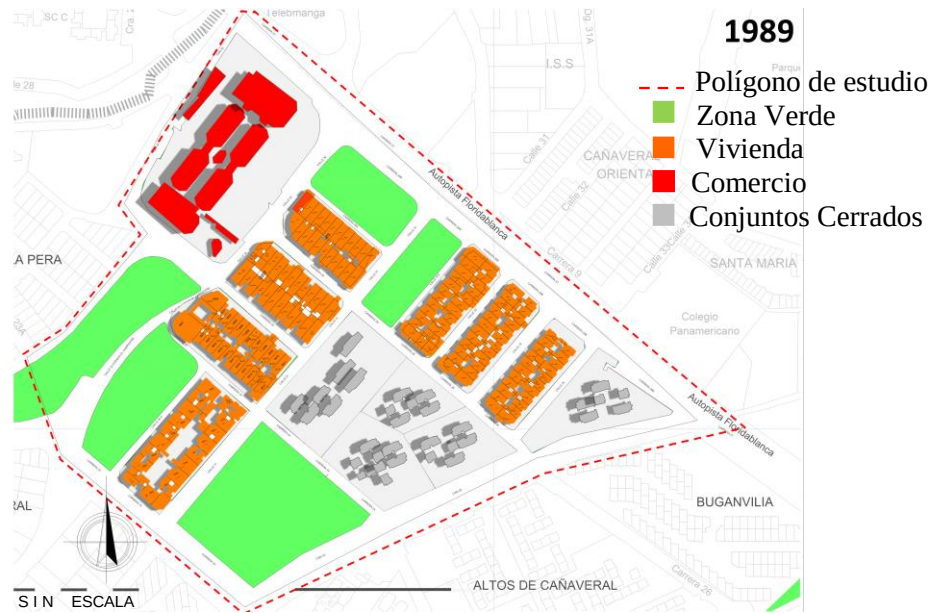


Figura 85. Polígono de estudio en el año 1989, etapa de desarrollo urbano y densificación del sector.

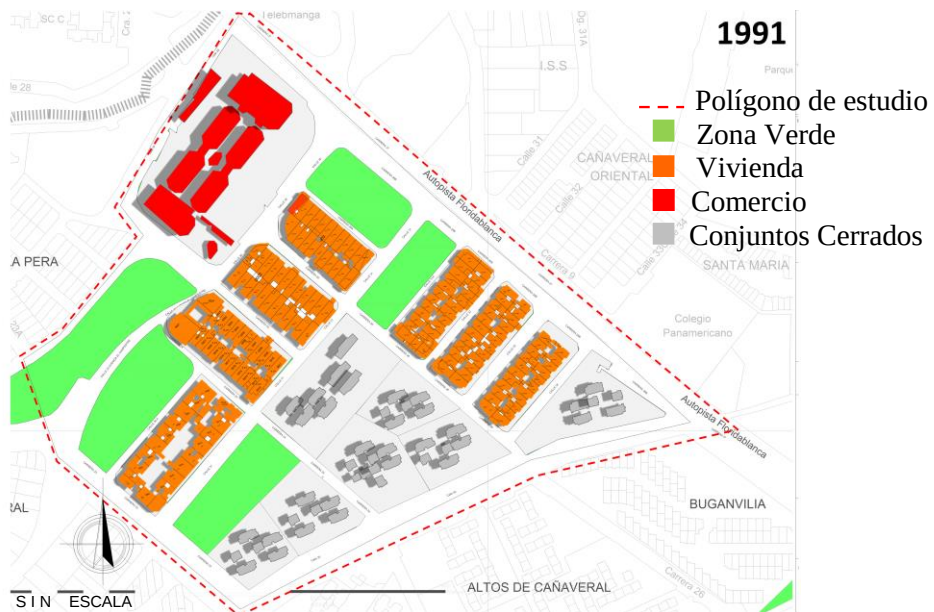
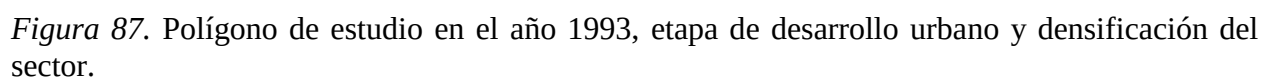


Figura 86. Polígono de estudio en el año 1991, etapa de desarrollo urbano y densificación del sector.



c) **Etapa de consolidación de nueva centralidad:** a partir del año 2000 con la construcción de los nuevos centros comerciales, Centro comercial la Florida en el 2003, Jumbo en el 2004, y el Centro Comercial Caracolí, que no está dentro del polígono de estudio, pero que hace parte de esta consolidación como nueva centralidad, generan una serie de cambios bastante notorios en cuanto a las afectaciones por cambio de uso de residencial a comercial en las viviendas unifamiliares, cambios en la estructura física, fachadas de estas viviendas, cambios en el espacio público y afectación de zonas verdes, además del poco espacio destinado para el espacio público en relación con lo que estipula la norma en el Decreto 0087 de 2013 Artículo 53, dentro de los objetivos del plan General del espacio público, que incentiva y reglamenta la creación de nuevos espacios públicos, y en el Artículo 54, políticas sobre el espacio público el de propender por una densidad bruta territorial de espacio público de 15m² por habitante.

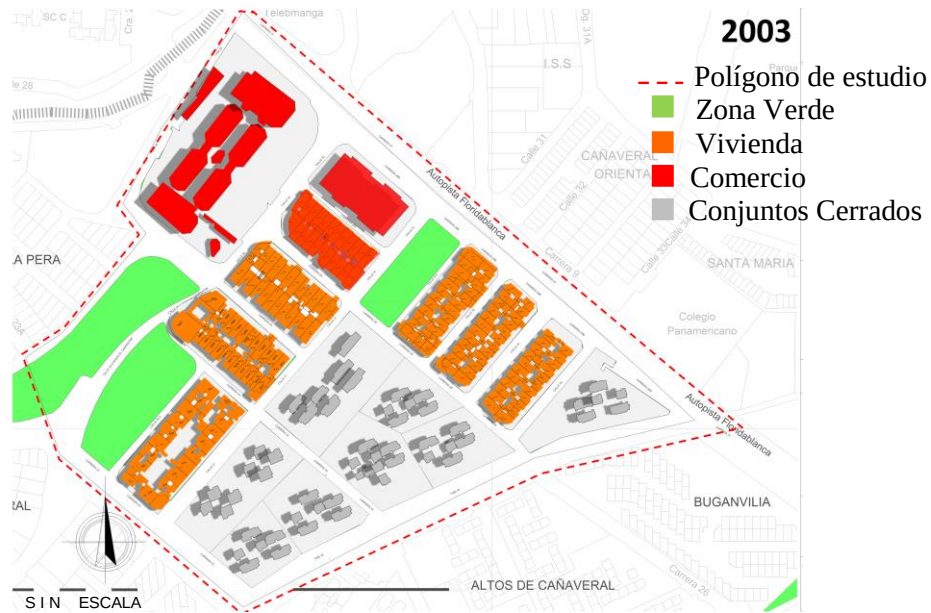


Figura 88. Polígono de estudio en el año 2003, construcción del Centro Comercial la Florida y aumento significativo del cambio de uso de vivienda a comercio.

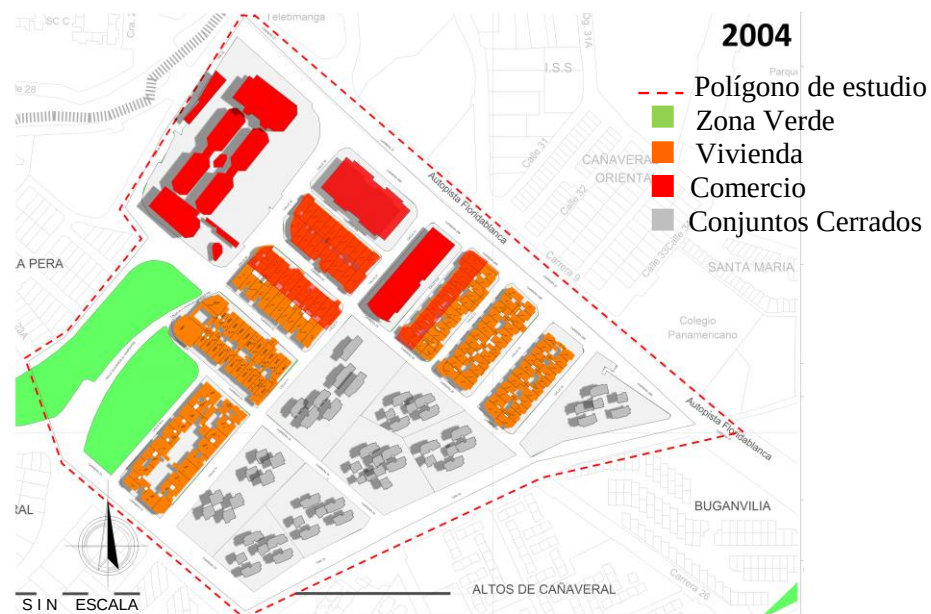


Figura 89. Polígono de estudio en el año 2004, construcción etapa II del centro comercial la Florida

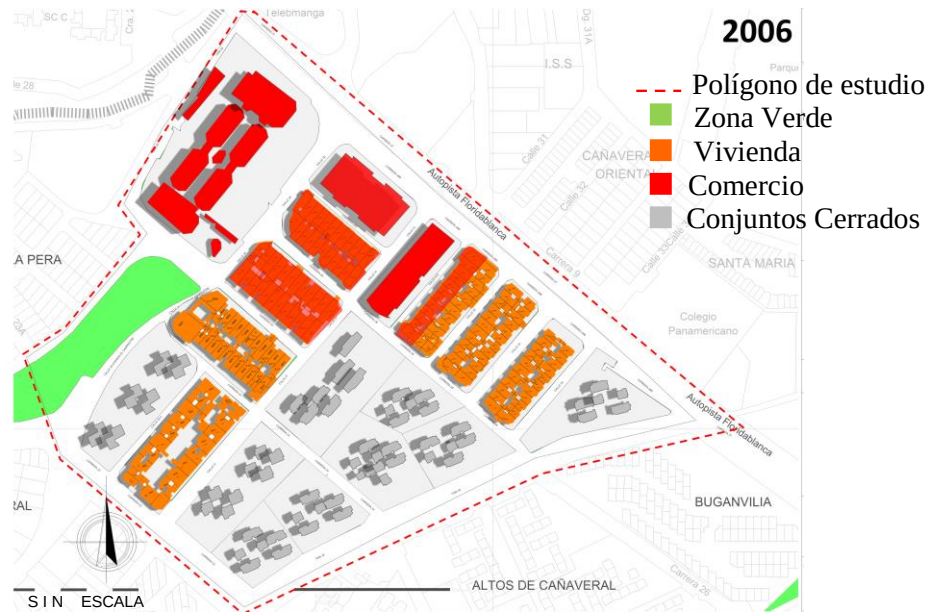


Figura 90. Sector en el año 2006, aumento significativo de uso de residencial a comercial.

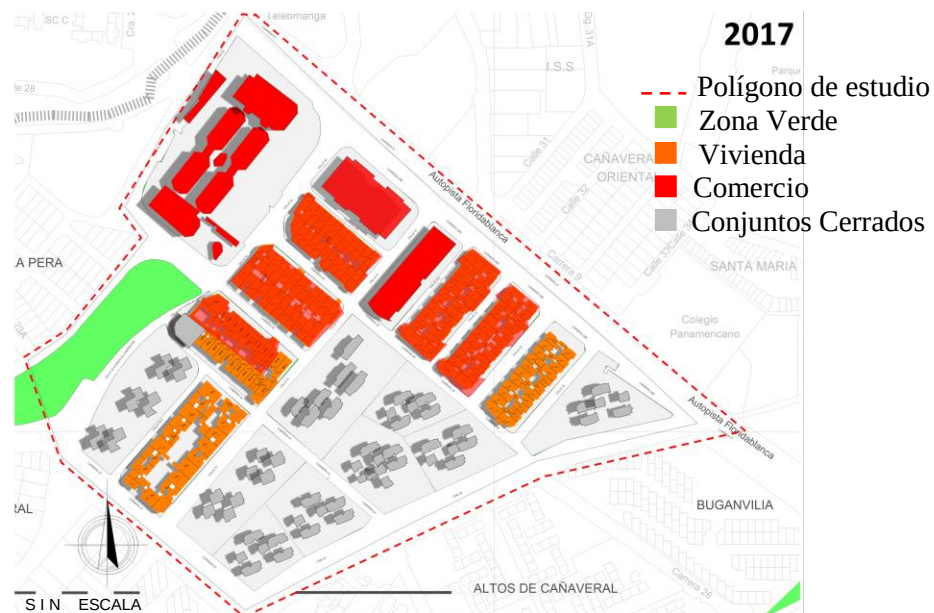


Figura 91. Polígono de estudio en el año 2017 aumento significativo de uso de residencial a comercial y última construcción registrada en el sector.

Se evidenció que las fichas normativas, de los POT 2000 y el vigente, no generaron cambios, los cambios se generaron en los usos del polígono estudiado, donde la norma vigente se adecua a los cambios que presentó el sector a partir de la década del año 1985.

5.2 Conclusiones y recomendaciones

El crecimiento urbano y el desarrollo de las ciudades Colombianas que se registró en la segunda mitad del siglo pasado, marcaron un cambio profundo en la fisonomía de los mayores centros urbanos del país. Gracias a las nuevas tecnologías de la información, resulta cada vez menos difícil identificar en los centros urbanos los conceptos relacionados la transformación urbana e inclusive estudiarlos de forma exhaustiva. Esta premisa soporta en parte la primera fase de la presente investigación que parte de la interpretación de los catalizadores urbanos como generadores de policentralidades para después conectarlos a la sustancia teórica de los conceptos de territorio y ordenamiento territorial como preámbulo para adentrarse en el proceso evolutivo de la intervención pública en la ciudad.

Es aquí donde se muestra el interés por el Área Metropolitana de Bucaramanga, la cual se presenta como un escenario urbano con una serie de potencialidades espaciales que se han visto afectadas por diversas lagunas o inconsistencias relacionadas con las prácticas de planificación y gestión del territorio. En este sondeo del territorio metropolitano, se identifica por delimitar el ámbito de la investigación, el sector del Cañaveral, en el municipio de Floridablanca, debido a que este territorio testimonia como la expansión urbana afecta áreas donde antes reinaba un paisaje natural con claros atributos ambientales pero que el afán por colonizar nuevos territorios cambio su fisonomía.

Es esta la esencia del segundo apartado del documento donde queda en claro que un terreno natural pasa a ser un terreno completamente urbanizado, donde en muchos casos la norma no se cumple y donde factores ambientales necesitan de un mayor seguimiento de parte de las administraciones municipales o entes de control que son quienes regulan y deben estar atentos que las cosas se hagan según lo dispuesto, este terreno además pasa a convertirse en una fuente de ingreso comercial para sus dueños.

En este orden de ideas, el tercer apartado deja evidencia que ligados a estos cambios están las intervenciones urbanas pensados pro el sector público y privado, regularizadas a su vez por los instrumentos de planificación que se han dado en el tiempo. Así bien, el trabajo identifica la forma como el territorio de Cañaveral aparece contemplado en los ya añejos Códigos de Urbanismo, caracterizados por ser muy generales en sus normas y disposiciones frente a lo importante de una norma que especifique de forma clara la organización que debe existir y la importancia que tiene cada uno de los actores involucrados la organización del territorio.

El proceso continua con la Ley 388 de 1997 donde se refleja la preocupación del gobierno por armonizar y actualizar las normas establecidas, por el establecimiento de los mecanismos que permitan que el municipio promueva el ordenamiento de su territorio con el uso equitativo y racional del suelo, defendiendo y preservando el patrimonio ecológico y cultural generado acciones urbanísticas eficientes, también de garantizar que el uso del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a su función social, velar por la creación y defensa del espacio público y proteger el medio ambiente, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En este afán por un nuevo Ordenamiento del Territorio aparecen los POT y entre estos el de Floridablanca en 2000, el cual carece, de una normativa más estricta y más puntual en todos los actores que intervienen en el ordenamiento y uso del territorio como la relación entre

distribución de usos zonas de esparcimiento y la infraestructura vial, que al ser tenidas en cuenta en pro del uso del ciudadano, y con una normativa que se proyecta a la solución con sus normas de afectaciones para un mejoramiento duradero a largo plazo y no con vigencia de corto o mediano plazo.

Lo cierto es que desde los Códigos de Urbanismo hasta la última generación del POT de Floridablanca es claro que el territorio de Cañaveral se ha deteriorado y ha descartado el orden como elemento principal generador de calidad de vida, a esto se le suma que para la proyección de cada una de las normas se debe tener en cuenta al ciudadano en todos sus roles, o actividades que ejecuta de manera cotidiana pensando siempre en ser estrictos y racionales en la creación y aplicación de la norma.

Para eso se tomó un polígono dentro del sector de Cañaveral, el cual presentó todas las características importantes en el proceso de cambio y transformación y se estudió su verdadera situación actual con el ánimo de confrontar con la normativa existente los cambios identificando las dinámicas y transformaciones que se generaron.

Se determinó que Cañaveral presentó tres momentos identificados en el proceso de crecimiento urbano, el primero corresponde a la colonización, momento en que la ciudad de Bucaramanga busca generar esta expansión urbana y los ojos son puestos en Floridablanca, exactamente en la periferia suburbana con dos componentes: colonización de alto nivel y colonización de estratos inferiores que inicia el Instituto de Crédito Territorial, (ICT), el segundo momento la densificación, donde se comienza la etapa de ocupación de estas áreas o zonas destinadas para vivienda, aumentando significativamente las densidades poblacionales del sector y el tercer momento de polarización y exportación de equipamientos de Bucaramanga a Floridablanca, convirtiendo Cañaveral en una nueva centralidad.

En un deseo de vislumbrar situaciones ideales se acude a un estudio de caso internacional demostrando que se deben abandonar los modelos de planificación que siempre han estado presentes, que son más curativos que preventivos y proyectivos, dándole paso a decisiones que por radicales que parezcan pueden beneficiar la calidad de vida.

Pero también queda en claro que muchas zonas ya intervenidas y agobiadas por el cáncer de la saturación del suelo y el deterioro de sus atributos urbanos, merecen un nuevo despertar.

El proyecto de Porta Nuova en Milán lo deja en claro, ya que es evidente que acciones como estas no son exclusividad de las ciudades europeas y pueden ser implantadas en cualquier lugar.

En el caso de Cañaveral se podría pensar en la aplicación de este modelo que sería de total beneficio para cada uno de sus residentes y visitantes, que disfrutarían de un orden y nueva estructuración de los elementos que hoy muestran una gran necesidad de cambio, descongestionando el sector estudiado de tanto comercio invasivo el cual genero cambio, tendrían el beneficio de gozar de un espacio de transición, socialización con calidad ambiental.

Esto resalta como resultado del estudio realizado en el polígono elegido por sus problemáticas, pero también por sus potencialidades.

Siendo así se podría pensar en aplicar lo analizado en el polígono de estudio proponiendo la liberación de un área específica, reorganizando los usos y generando una mayor área de espacio público.

Se invita a reflexionar sobre una norma más particularizada que se puede realizar en cuadrantes ya que las fichas normativas son muy generalizadas abarcando sectores muy amplios, además que la norma debe hacerse conforme a un análisis de crecimiento poblacional y proyección económica a largo plazo que no afecte factores ambientales.

Referencias bibliográficas

Alcaldía Municipal de Floridablanca. (2017) Pasado Presente y Futuro. Disponible en:

<http://www.floridablanca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Pasado-Presente-y-futuro.aspx>

Alcaldía Municipal de Floridablanca. (2013). Decreto 087, por medio del cual se compendia el contenido de los Acuerdos Municipales No. 036 de noviembre 9 de 2001, No. 025 de octubre 16 de 2002, No. 008 de octubre 12 de 2005 y No. 001 de febrero 25 de 2013, que contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca.

Área Metropolitana de Bucaramanga (1994). Acuerdo Metropolitano No. 0053. Área Metropolitana de Bucaramanga (2011). Acuerdo Metropolitano No. 013.

Attoe Wayne. (1992) American urban architecture: catalysts in the design of cities (California: Universidad de California).

Bartolini, A. (2011) Perequazione urbanistica”– IusPublicum – Italia.

Bauman, Gerd. (2001). “El Enigma Multicultural. Un Replanteamiento de las Ideas Nacionales, Étnicas y Religiosas.” Paidós Studio. Barcelona 2001

Bernal, M. (2015). Análisis y diagnóstico Urbano-Regional metodología para la caracterización territorial. (Bogotá: Unipiloto, Universidad Piloto de Colombia).

Borja, Jordi y Manuel Castells (1997). "La Ciudad Multicultural". Factoría nº2, Febrero 1997. En: www.aquibaix.com/factoria.

- Borja, Jordi. (1998) “Ciudadanía y Espacio Público”. Publicado en la Revista del CLAD Reforma y Democracia. No. 12 (Oct. 1998). Caracas. Disponible en: <http://www.clad.org.ve/rev12/0032801.pdf>
- Borja, M. (2000). Estado, Sociedad y Ordenamiento Territorial en Colombia. (Bogotá: Instituto de Estudios Políticos y Relaciones Internacionales) Universidad Nacional IEPRI).
- Borras, G. “Teoría del Arte I. Conocer el Arte”, Ed. Historia 16 Madrid 1996, págs. 149-155.
- Castells, Manuel (1976). “La Cuestión Urbana”. México: Ed. Siglo XXI, 1976.
- CEPAL, guía análisis del sistema urbano regional para el ordenamiento territorial división de políticas y estudios departamento políticas y descentralización de Santiago de Chile, 2013.
- Ciudades de Latinoamérica, entre las más competitivas del mundo». World Bank. Consultado el 22 de mayo de 2016. Disponible en: <http://www.bancomundial.org/es/news/feature/2015/12/15/latin-american-cities-competitiveness>
- Clarence a. Perry, recreation expert: Pioneer in Development of Neighborhood, Comm., New York Times (1923-Current file); Sep 7, 1944; ProQuest Historical Newspapers: The New York Times (1851-2007) pg. 23
- Código de Urbanismo Metropolitano Bucaramanga. Departamento Administrativo de Planeación 1982.
- Constitución De La República Italiana, Artículo 117 (1948) Italia.
- Constitución política colombiana (1991). Asamblea Nacional Constituyente, Bogotá, Colombia, 6 de Julio de 1991.

Contreras-Lovich, H. (2016) La representación social del espacio público para el diseño y la gestión de territorios sostenibles. Una propuesta teórica-práctica y metodológica para un urbanismo participativo (Revista de Arquitectura, vol. 18, núm. 1, pp. 18-34) Universidad Católica de Colombia Bogotá, Colombia.

Córdova, M. (2008). Lo urbano en su complejidad una lectura desde América Latina

Di Gregorio R. (2007). Il territorio come organizzazione Il territorio come organizzazione - Istituto di Ricerca sulla Formazione. Disponible en: http://www.formazioneintervento.it/amministrazione/rassegna_stampa/stampa_action.php?ACTION=visualizza_file&cod_allegato=126 PDF.

Dimensionamento e funzioni La perequazione urbanistica: il principio e le regole per l'operatività Mesa srl l. Disponible en: <http://archive.comune.venezia.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/D.fc15de11b1b6f28f5a04/P/BLOB%3AID%3D3490/E/pdf>.

Eslava C. (2011) Cañaveral, su evolución en gráficas Testigo del desarrollo.

Eslava C. (2015) El 'Ayer' y el 'Hoy' de nuestro sector. Disponible en: <http://www.gentedecanaveral.com/2015/09/el-ayer-y-el-hoy-de-nuestro-sector/>

Eslava Flórez, Carlos. (Nov 25, 2011). Cañaveral, su evolución en gráficas. Disponible en: <http://www.gentedecanaveral.com/2011/11/canaveral-su-evolucion-en-graficas/>

Fals Borda, Orlando, 1925-2008. Una sociología sentipensante para América Latina. Victor Manuel Moncayo Compilador. Bogotá: Siglo del Hombre Editores y CLACSO, 2009. 492 p.; 21cm.

Geiger, Pedro (1996). Territorio. Globalización y Fragmentación. Hucitec.

- Gómez O. Domingo. (2002). Ordenación Territorial. Ediciones Mundi-Prensa Madrid-Barcelona_Mexico.
- Gómez, N. (2015). Ordenamiento territorial o el arte de vivir en comunidad. (Universidad católica de Perú).
- González. E. (2007). “Espacio, violencia y poder. Una visión desde las investigaciones del Cinep”. Controversia, 189: 9-61. Disponible en: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Colombia/cinep/20100920125424/art2Controversia189.pdf>
- Google Maps imagen sector Cañaveral. Disponible en: <https://www.google.com.co/maps/@7.072803,73.0943815,3719m/data=!3m1!1e3>
- Gutiérrez, J. (1984). La ciudad y la organización regional (cap. 4). Editorial Cincel.
- Hernández Y. (2010) El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: un instrumento para el desarrollo sustentable. (Universidad Francisco José de Caldas)
- Hernández R. (2014). Metodología de la investigación. Editorial Mcgraw-hill
- Ibarra J. (2007). Reflexiones sobre el ordenamiento Territorial en Colombia. Disponible en: https://www.uac.edu.co/images/stories/publicaciones/revistas_cientificas/juris/volumen-4-no-7/art-5.pdf
- Kon, I.S.: Historia de la Sociología del siglo XIX y comienzos del XX. Progreso, Moscú, 1979.
- La perequazione urbanistica: i principi e le forme di applicazione. Disponible en: http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architettu/docenti-st/Ezio-Micel/materiali-/claSARCH-0/Materiali-/lezioni/12_La-perequazione-urbanistica---i-principi-e-le-forme-di-applicazione.pdf

La perequazione urbanistica: nozione e compatibilità con il principio di legalità, l'art. 42 cost., i criteri di riparto tra Stato e regioni della potestà legislativa. Disponibile en: <http://elibrary.fondazionenotariato.it/articolo.asp?art=34/3402&mn=3>

Laboratorio di progettazione urbanistica a/b – politécnico di bari. Disponible en: <https://urbandesignpoliba.wordpress.com/2015/03/31/porta-nuova-milano/>

Lefebvre, H. (1974). “La producción del espacio”. Papers: revista de sociología, (3): 219–229.

Ley 1454 de 2011 “Ley de Ordenamiento Territorial” Colombia

Ley 388 de 1997 capítulo 1 Artículo 1. Objetivos y principios generales. Colombia.

López Pedro - Fachelli Sandra, Metodología De La Investigación Social Cuantitativa, Bellaterra (Cerdanyola del Vallès) | Barcelona Dipòsit Digital de Documents Universitat Autònoma de Barcelona 2015.

Mahecha R. (2016). Transformaciones territoriales: Una categoría para explicar las dinámicas de conformación territorial Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 26, núm. 2, julio-diciembre, 2016, pp. 113-120 (Universidad Nacional de Colombia) Bogotá, Colombia

Martin G. (2010). Ciudades Colombianas en Transformación "Hacia Ciudades más incluyentes". Medellín Colombia.

MÉNDEZ A, Carlos A. Metodología: Diseño y desarrollo del proceso de investigación. Bogotá: McGraw Hill, 2002. p 134-139.

Municipio de Floridablanca Santander. Información del municipio. Disponible en: <http://www.floridablanca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx>

Palacios R. (2015). Impacto socio-espacial de la implantación de centros comerciales en Bogotá D.C. (Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC) Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5626961.pdf>

Perequazione e compensazione strumenti per sostenere processi di riqualificazione e rivitalizzazione urbana. Disponibile en:

http://www.massimogiuliani.eu/Massimo_Giuliani/perequazione.html

Perequazione urbanistica: le novità dal Comune di Milano ed i modelli di pianificazione applicabili Simone Pisani ed Elena Alotto (2013). Disponibile en:

http://files.dlapiper.com/files/Uploads/Documents/Perequazione_urbanistica_Milan_Newsletter.pdf

Plan de Ordenamiento Territorial Floridablanca Santander. 2016

Plan de Ordenamiento Territorial Floridablanca Santander. 2000

Proyecciones nacionales y departamentales de población 2005-2020. Disponible en:

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/proyepobla06_20/7Proyecciones_poblacion.pdf

Rodríguez F. Lozada I. (2012). Caracterización Del Sector Inmobiliario Con Actividad Comercial Y Potencial Desarrollos En Los Barrios: Centro Cabecera Y Cañaveral Del Área Metropolitana De Bucaramanga, (Universidad Industrial de Santander) Bucaramanga.

Rodríguez J. (2015). Así han gobernado a Floridablanca en los últimos 10 años. Disponible en:

<http://www.vanguardia.com/politica/302769-asi-han-gobernado-a-floridablanca-en-los-ultimos-10-anos>.

Rueda, N. (2012). La formación del área metropolitana de Bucaramanga: El papel de la vivienda del Instituto de Crédito Territorial como elemento clave de su configuración.

Rueda, S. (2008). Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla (Barcelona: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona).

Sánchez G., Diego (2012). Aproximaciones a los conflictos sociales y propuestas sostenibles de urbanismo y ordenación del territorio en México. Revista de Estudios Sociales, núm. 42, abril, 2012, pp. 40-56 (Universidad de Los Andes) Bogotá, Colombia.

Schnitter, P. Sert y Wiener en Colombia. La vivienda social en la aplicación del urbanismo moderno. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(035). Disponible en: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(035\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(035).htm)> [ISSN: 1138-9788]

Sert, J (1942). Can our cities survive An ABC of urban problems, their analysis, their solutions; based on the proposals formulated by the C.I.A.M., International. Internationaux d'architecture modern Editorial: h. Milford, Oxford University Press, 1942

Universidad Del Atlántico. 7º Foro mundial de ciudades realizado en Colombia en el 2014. Disponible en: <https://www.uniatlantico.edu.co/uatlantico/noticias/conclusiones-del-foro-urbano-mundial-y-wuf7-en-la-ciudad-de-medell-n>

Vanguardia Liberal. (11 de marzo de 2015). Así han gobernado a Floridablanca en los últimos 10 años. Disponible en: <http://www.vanguardia.com/politica/302769-asi-han-gobernado-a-floridablanca-en-los-ultimos-10-anos>

Vanguardia Liberal. (22 de septiembre de 2016). Floridablanca y Girón, con densidad desbordada. Disponible en: <http://www.vanguardia.com/economía/local/373898-floridablanca-y-giron-con-densidad-desbordada>

Yin Robert K. (2000). Investigación Sobre Estudio De Casos Diseño Y Métodos. London. 2000

Apéndices

Apéndice A. Normativa referente a Planes de Ordenamiento Territorial

Para generar una propuesta de mejora, es adecuado tener como precedentes lo lineamientos expuestos por los POT del año 2003 y 2016 haciendo la retoma y uso de la siguiente información:

Cuadro 1.

Plazas del municipio de Floridablanca propuesto en el POT del año 2003

Sitio	Localización	Uso	Tratamiento
Parque y Plaza Central de Floridablanca	Parque principal del Casco Antiguo de la ciudad y la manzana occidental donde se ubica la Capilla Santa Barbara	Parque: ZVP. Manzana Occidental: AAE-ZAS, Plaza, Parqueaderos	Parque: Mejoramiento Integral Manzana Occidental: Renovación Urbana
Cañaveral	Calle 30 entre carreras 26A y 27	AAM-T2, Plazoleta, parqueaderos	Desarrollo
Tanque de La Cumbre	Tanque de La Cumbre, Parque y vías circundantes	AAE-ZAS, Plaza	Mejoramiento Integral y Desarrollo.
Zapamanga	Calle 116 entre carreras 33 y 35 Zapamanga 2.	AAE-ZAS, Plaza	Desarrollo
Villabel	Predio contiguo a la cancha.	AAE-ZAS, Plaza	Desarrollo y Mejoramiento Integral
Lagos 3	Calle 29, carrera 8 costado oriental del Parque Recreacional El Lago	AAM-T2, Plaza	Desarrollo

Decreto 0087 De 2013 Pot Floridablanca**Artículo 53°** Objetivos del Plan General del Espacio Público.

Los objetivos específicos del plan general del espacio público son:

Garantizar accesibilidad, conexión y continuidad del espacio urbano.

Determinar un sistema de jerarquización y diferenciación espacial.

Garantizar diversidad en las tipologías y respetar la diversidad de cada comunidad.

Garantizar la creación de nuevos espacios públicos.

Conservar y mantener las zonas de protección.

Aislar los escarpes y taludes.

Artículo 54° Políticas sobre el Espacio Público. (pag25)

Los espacios públicos que conforman el sistema articulador principal del modelo de ordenamiento territorial del Municipio de Floridablanca, deben desarrollarse siguiendo las siguientes políticas generales:

Integrar funcional y físicamente la estructura ambiental urbana de forma que se incentive la recreación pasiva por medio de parques ubicados en la estructura urbana.

Generar espacios públicos integrados en el componente ambiental del Municipio, buscando con ello la conservación del medio y desarrollo social y cultural de la comunidad.

Generar incentivos para la construcción de plazas públicas con el fin de estimular el desarrollo de actividades lúdicas.

Buscar que las cesiones públicas obligatorias producto del proceso de urbanización en su componente de espacio público sean determinadas como zonas verdes y espacios paisajísticos para la comunidad.

Generar con base en la reglamentación del presente POT, mayores espacios de circulación peatonal en los que el ciudadano sea su componente principal.

Propender por una densidad bruta territorial de espacio público de 15 m cuadrados por habitante.

Velar para que, dentro de la planeación urbanística general de los planes parciales, el espacio público sea componente fundamental.

Sección 1: Usos del Suelo.

Artículo 163° Definición.

Los usos del suelo urbano son la destinación asignada al suelo urbano de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura urbana definida.

Artículo 164° Objetivos.

La asignación de usos del suelo urbano se realiza para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función urbana de Floridablanca respecto del Área Metropolitana.

Generar la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y la generación de nuevos núcleos de desarrollo, al servicio de las áreas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana.

Consolidar la actividad residencial y proteger las áreas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades incompatibles.

Determinar las zonas de actividad industriales como estructuras especializadas para garantizar la transformación de la ciudad en un ecosistema urbano sostenible y productivo.

Generar procesos de reconversión de sectores de la ciudad de marcado deterioro para fortalecer la actividad urbana.

Artículo 165° Categorías.

Adóptese las siguientes categorías para la clasificación de los usos del suelo urbano de Floridablanca:

Uso Principal: comprende el tipo de utilización asignado a un terreno en el que la actividad o actividades están dadas de acuerdo con la potencialidad, productividad y sostenibilidad, con miras a estructurar y consolidar el carácter y función asignados al sector.

Uso Compatible: comprende el tipo de utilización asignado a un terreno, el cual contribuye al mejor funcionamiento y estructuración del uso principal sin ser su principal renglón.

Parágrafo 1. Las actividades que no estén comprendidas dentro de las categorías de “principal y compatible” se entenderán como prohibidas.

Parágrafo 2. La aplicación y reglamentación de las categorías para la clasificación de los usos del suelo urbano, deberá tener en cuenta las disposiciones consignadas en los artículos relacionados con los condicionamientos específicos para el funcionamiento de establecimientos, las áreas mínimas de lote y la norma básica para el manejo de las fichas normativas.

Artículo 166° Clases de Usos.

Adóptese la siguiente clasificación de los usos del suelo urbano de Floridablanca:

Residencial: Comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. Estos usos se realizan en áreas de actividad residencial tipo 1 y 2. AAR – T1 y T2.

Comercial y de servicios: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes; pueden ser actividades comerciales escala local o regional. Comercio de escala local es el que se realiza en la modalidad de predio a predio en pequeños locales individuales como extensión de los usos de vivienda o institucionales. Comercio de escala regional es el que se realiza en centros comerciales como urbanización comercial o centro de mercadeo. Estos usos se realizan en áreas de actividad mixta tipo 1, 2, 3 y 4. AAM – T1, T2, T3 y T4.

Institucional o dotacional: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, recreativos y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura). Se encuentran aquí los servicios de gobierno; los servicios sociales que son los que prestan los establecimientos institucionales del equipamiento básico como colegios, centros de salud, centros recreativos, plaza de mercado, matadero, cementerio, plaza de ferias o bomberos y los que prestan el equipamiento complementario como las iglesias; los servicios públicos que son los establecimientos que ocupan las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos domiciliarios; los de infraestructura que corresponden a la actividad de generación, almacenamiento, conducción o tratamiento de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado o aseo público. Estos usos se realizan en áreas de actividad especializada tipo 1, 2 y 3. AAE_ZAS – T1, T2 y T3.

Recreacional: Actividades de esparcimiento, turismo y recreación pasiva y activa abiertos al público.

Recreación activa: Es la que se realiza en escenarios deportivos o al aire libre en extensiones de terreno que hacen parte del medio ambiente y el patrimonio verde del Municipio. Estos usos se realizan en áreas de actividad especializada AAE – ZAR.

Recreación pasiva: Es la que se realiza en espacios para el descanso, la contemplación y el esparcimiento o en establecimientos como locales comerciales o en salas especialmente dispuestas para espectáculos audiovisuales y de entretenimiento. Estos usos se realizan en áreas de actividad especializada. AAE – ZAR.

Recreación ambiental: Actividad con fines de recreación contemplativa desarrolladas en áreas naturales de gran importancia ambiental con riqueza paisajista o importancia ambiental en la cual solo se observan los escenarios sin generar conflictos con su utilización. Estos usos se realizan en áreas de actividad especializada. AAE – ZAR.

Industrial: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas. Industria es la actividad de transformación de materias primas no agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos. Agroindustria es la actividad que de transformación de productos agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos o rurales. Estos usos se realizan en áreas de actividad especializada. AAE – ZAI.

Transporte: Comprende las diferentes actividades, infraestructuras y sistemas definidos por la entidad de gestión para el transporte metropolitano (EGTM) del AMB, por medio de la cual se implementará el sistema integrado de transporte metropolitano. Estos usos se realizan en los sitios demarcados por el AMB preferiblemente en áreas de actividad especializada. AAE – SIT.

Protección: comprende las áreas en las cuales que hacen parte del sistema de protección ambiental en las cuales debe restringirse el desarrollo de usos urbanos. Estos usos se realizan en áreas de actividad especializada. AAA – ZRQ y ZAP.

Restauración ecológica y protección de los recursos naturales: Áreas en las cuales se debe recuperar la diversidad biológica en deterioro, así como la conservación de los recursos ambientales existentes.

Forestal protector: Áreas de actitud forestal en las que se debe mantener la cobertura de bosque natural.

Investigación controlada. Actividad con fines investigativos desarrollada en áreas naturales de gran importancia ambiental o en ecosistemas estratégicos que no genera conflictos con estos.

Zona Verde: Son zonas de la ciudad formados por áreas libres que sirven como zonas de descanso, esparcimiento o para realizar actividades ecológicas en las cuales debe restringirse el desarrollo de usos urbanos distintos al equipamiento comunal y recreación. Este uso se desarrolla en áreas de actividad especializada zonas verdes urbanas y zonas verdes públicas. AAE – ZVU y ZVP.

Cuadro 2.

Área de Actividad Residencial Tipo 1.

Uso principal	Usos compatibles
Residencial	Comercio, grupo 1
	Institucional, grupo 1
	Recreativo, grupo 1 y 2

Cuadro 3.
Áreas de Actividad Residencial Tipo 2.

Uso principal	Usos compatibles
Residencial	Comercio, grupo 1 Institucional, grupo 1 Recreativo, grupo 1 y 2 Pequeña Industria

Parágrafo. El comercio que se desarrolle en las viviendas localizadas en estas áreas, tendrá los siguientes condicionamientos:

Para comercio en vivienda unifamiliar podrá existir comercio en el primer piso en predios con las áreas mínimas de lote y una altura mínima de 2 pisos teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 233.

Para comercio en vivienda bifamiliar podrá existir comercio en el primer piso en predios con las áreas mínimas de lote y una altura mínima de 2 pisos teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 233.

Apéndice B. Tablas de análisis de Polígono de estudio por manzana

Tabla 1.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 02

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No. 002			UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30 y 31_ carrera 25-26							
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVENDAS)	No. DE HABITANTES	No. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	0001	comercial	Bueno	n/a	0	3	328	205	615	123	0,63	1,88
2	0002	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	199	358	39	0,84	1,50
3	0003	Vivienda	Bueno	1	4,5	2	238	129	258	109	0,54	1,08
4	0004	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	194	368	44	0,82	1,55
5	0005	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	172	324	66	0,72	1,36
6	0006	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	200	400	38	0,84	1,68
7	0007	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	200	812	38	0,84	3,41
8	0008	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	199	398	39	0,84	1,67
9	0009	vivienda	Bueno	1	4,5	2	238	170	369	68	0,71	1,55
10	0010	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	160	320	78	0,67	1,34
11	0011	comercial	Bueno	n/a	0	2	238	130	260	108	0,55	1,09
12	0901	PH Comercial	Bueno	n/a	0	2	322	214	428	108	0,66	1,33
13	0013	comercial	Bueno	n/a	0	2	258	209	356	49	0,81	1,38
14	0024	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	197	394	42	0,82	1,65
15	0014	comercial	Bueno	n/a	0	3	239	202	404	37	0,85	1,69
16	0015	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	199	398	40	0,83	1,67
17	0016	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	156	312	83	0,65	1,31
18	0017	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	214	382	25	0,90	1,60
19	0018	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	201	402	38	0,84	1,68
20	0019	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	144	256	95	0,60	1,07
21	0020	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	190	380	49	0,79	1,59
22	0021	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	182	364	57	0,76	1,52
23	0022	comercial	Bueno	n/a	0	2	239	172	344	67	0,72	1,44
24	0023	comercial	Bueno	n/a	0	2	321	273	392	48	0,85	1,22
PROMEDIOS											0,75	1,55
SUMATORIAS Σ					9		5999	4511	9294	1488		
						Area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							5999	4511	9294	1488	0,75	1,55

Tabla 2.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 03

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.003				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30 y 31_ carrera 26-26a						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	0001	comercial	Bueno	n/a	0	2	264	264	164	0	1,00	0,62
2	0002	comercial	Bueno	n/a	0	2	202	172	156	30	0,85	0,77
3	0003	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	156	312	47	0,77	1,54
4	0004	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	152	304	51	0,75	1,50
5	0005	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	188	302	15	0,93	1,49
6	0006	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	148	296	55	0,73	1,46
7	0007	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	166	332	37	0,82	1,64
8	0008	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
9	0009	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	173	346	30	0,85	1,70
10	0010	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	203	352	0	1,00	1,73
11	0011	comercial	Bueno	n/a	0	2	387	192	384	195	0,50	0,99
12	0012	comercial	Bueno	n/a	0	2	256	221	374	35	0,86	1,46
13	0013	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
14	0014	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	152	304	51	0,75	1,50
15	0015	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
16	0016	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
17	0017	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
18	0018	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
19	0019	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	20	0,90	1,80
20	0020	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	167	334	36	0,82	1,65
21	0021	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	183	366	40	0,80	1,61
22	0022	comercial	Bueno	n/a	0	2	203	163	326	40	1,30	3,86
23	00901	vivienda/comerci	Bueno	8	36	4	264	264	784	0	1,00	2,97
PROMEDIOS											0,87	1,70
SUMATORIAS Σ					36		5027	4245	7998	802		
							AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
área Neta Manzana							5027	4245	7998	802	0,84	1,59

Tabla 3.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 04

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.004				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30 y 31_ carrera 24 Y 25						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	0002	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	158	316	93	0,63	1,26
2	0003	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	185	370	66	0,74	1,47
3	0004	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	179	358	72	0,71	1,43
4	0005	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	185	370	66	0,74	1,47
5	0006	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	158	316	93	0,63	1,26
6	0007	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	167	334	84	0,67	1,33
7	0008	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	224	392	27	0,89	1,56
8	0009	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	172	302	79	0,69	1,20
9	0010	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	157	314	94	0,63	1,25
10	0011	Comercio	Bueno	n/a	0	2	349	194	388	155	0,56	1,11
11	0012	Comercio	Bueno	n/a	0	2	350	243	292	107	0,69	0,83
12	0013	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	156	312	95	0,62	1,24
13	0014	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	195	316	56	0,78	1,26
14	0015	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	182	364	69	0,73	1,45
15	0016	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	170	324	81	0,68	1,29
16	0017	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	161	322	90	0,64	1,28
17	0018	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	138	276	113	0,55	1,10
18	0019	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	160	320	91	0,64	1,27
19	0020	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	156	312	95	0,62	1,24
20	0021	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	155	310	96	0,62	1,24
21	0901	Comercio	Bueno	n/a	0	2	251	157	314	94	2,72	37,04
22	0001	Comercio	Bueno	n/a	0	22	683	683	9298	0	0,35	0,70
23	0026	Comercio	Bueno	n/a	0	2	558	240	480	318	0,43	0,86
24	0024	Comercio	Bueno	n/a	0	2	391	312	624	79	0,80	1,60
25	0023	vivienda	Bueno	1	4,5	2	248	137	274	111	0,55	1,10
PROMEDIOS											0,73	2,67
SUMATORIAS Σ					4,5		7348	5024	17598	2324		
							AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
						area Neta Manzana	7348	5024	17598	2324	0,68	2,39

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 05

ZONA IGAC		MANAZANA No.006			UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30A y 31_ carrera 23 Y 24							
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADOI DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m²)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m²)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m²)	I.O. NETO (Área ocupada ter piso)	I.C. NETO
1	0002	comercial	Bueno	0	0	2	450	250	466	200	0,56	1,04
2	0003	vivienda	Bueno	1	0	2	450	207	414	243	0,46	0,92
3	0004	vivienda	Bueno	1	0	2	450	289	578	161	0,64	1,28
4	0005	vivienda	Bueno	1	0	2	450	226	452	224	0,50	1,00
5	0006	vivienda	Bueno	1	0	2	450	237	474	213	0,53	1,06
6	0007	comercial	Bueno	0	0	2	450	262	414	188	0,58	0,92
7	0008	comercial	Bueno	0	0	2	450	328	438	122	0,73	0,97
8	0009	comercial	Bueno	0	0	2	530	309	618	221	0,58	1,17
9	0901	vivienda	Bueno	10	45	5	522	363	1815	159	0,70	3,48
10	0011	comercial	Bueno	0	0	2	439	240	480	199	0,55	1,09
11	0012	comercial	Bueno	0	0	2	439	327	482	112	0,74	1,10
12	0013	comercial	Bueno	0	0	2	439	263	526	176	0,60	1,20
13	0014	comercial	Bueno	0	0	2	439	223	446	216	0,51	1,02
14	0015	comercial	Bueno	0	0	2	439	301	602	138	0,69	1,37
15	0016	vivienda	Bueno	1	0	2	439	267	534	172	0,61	1,22
16	0017	comercial	Bueno	0	0	2	439	206	412	233	0,47	0,94
17	0001	dotacional	Bueno	0	0	4	208	208	650	0	1,00	3,13
18	0902	dotacional	Bueno	0	0	6	292	232	1392	60	0,79	4,77
19	0018	comecial	Bueno	0	0	2	255	145	266	110	0,57	1,04
20	0019	comercial	Bueno	0	0	2	238	186	372	52	0,78	1,56
PROMEDIOS											0,63	1,51
SUMATORIAS Σ					45		8268	5069	11831	3199		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m²)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m²)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m²)	I.O. NETO (Área ocupada ter piso)	I.C. NETO
							8268	5069	11831	3199	0,61	1,43

Tabla 5.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 07

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.007				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30 y 31a_ carrera 26-26b JUMBO						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	0901	comercial	Bueno	0	0	5	4356	3102	15510	1254	0,71	3,56
PROMEDIOS											0,71	3,56
SUMATORIAS Σ					0		4356	3102	15510	1254		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							4356	3102	15510	1254	0,71	3,56

Tabla 6.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 008

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.008			UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 31a y 32_ carrera 26-26b							
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	0001	comercio	bueno	0	0	3	276	266	537	10	0,96	1,95
2	0002	comercio	bueno	0	0	2	198	102	184	96	0,52	0,93
3	0003	comercio	bueno	0	0	2	198	129	258	69	0,65	1,30
4	0004	comercio	bueno	0	0	2	198	138	276	60	0,70	1,39
5	0005	comercio	bueno	0	0	2	198	126	252	72	0,64	1,27
6	0006	comercio	bueno	0	0	2	198	104	208	94	0,53	1,05
7	0007	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	129	258	69	0,65	1,30
8	0008	comercio	bueno	0	0	2	198	155	310	43	0,78	1,57
9	0009	comercio	bueno	0	0	2	198	148	200	50	0,75	1,01
10	0010	comercio	bueno	0	0	4	198	163	652	35	0,82	3,29
11	0011	comercio	bueno	0	0	2	198	178	240	20	0,90	1,21
12	0012	comercio	bueno	0	0	2	273	266	336	33	0,97	1,23
13	0013	comercio	bueno	0	0	2	273	240	318	33	0,88	1,16
14	0014	comercio	bueno	0	0	2	198	133	266	65	0,67	1,34
15	0015	comercio	bueno	0	0	2	198	193	236	5	0,97	1,19
16	0016	comercio	bueno	0	0	2	198	161	220	37	0,81	1,11
17	0017	comercio	bueno	0	0	2	198	173	246	25	0,87	1,24
18	0018	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	146	292	52	0,74	1,47
19	0019	comercio	bueno	0	0	2	198	156	312	42	0,79	1,58
20	0020	comercio	bueno	0	0	2	198	125	194	73	0,63	0,98
21	0021	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	128	256	70	0,65	1,29
22	0022	comercio	bueno	0	0	2	198	156	292	42	0,79	1,47
23	0023	comercio	bueno	0	0	2	198	198	185	0	1,00	0,93
24	0024	comercio	bueno	0	0	2	161	161	164	0	1,00	1,02
25	0025	comercio	bueno	0	0	2	115	110	174	5	0,96	1,51
PROMEDIOS											0,79	1,35
SUMATORIAS Σ					13,5		5058	3984	6866	1100		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							5058	3984	6866	1100	0,79	1,36

Tabla 7.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 009

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.009				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 32 Y 22_ carrera 26-26b						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
2	0002	comercial	bueno	1	4,5	2	270	115	230	155	0,43	0,85
3	0003	comercial	bueno	0	0	2	198	133	266	65	0,67	1,34
4	0004	comercial	bueno	0	0	2	198	179	278	19	0,90	1,40
5	0005	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	121	242	77	0,61	1,22
6	0006	comercial	bueno	0	0	2	198	127	254	71	0,64	1,28
7	0007	comercial	bueno	0	0	2	198	134	268	64	0,68	1,35
8	0008	comercial	bueno	0	0	2	198	110	220	88	0,56	1,11
9	0009	comercial	bueno	0	0	2	198	126	252	72	0,64	1,27
10	0010	comercial	bueno	0	0	2	198	145	290	53	0,73	1,46
11	0011	comercial	bueno	0	0	2	198	119	238	79	0,60	1,20
12	0012	comercial	bueno	0	0	2	198	130	260	33	0,66	1,31
13	0013	comercial	bueno	0	0	3	272	165	495	107	0,61	1,82
14	0014	comercial	bueno	0	0	2	276	236	292	40	0,86	1,06
15	0015	comercial	bueno	0	0	2	198	133	266	65	0,67	1,34
16	0016	comercial	bueno	0	0	2	198	145	244	53	0,73	1,23
17	0017	comercial	bueno	0	0	2	198	128	184	70	0,65	0,93
18	0018	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	141	262	57	0,71	1,32
19	0019	comercial	bueno	0	0	2	198	146	292	52	0,74	1,47
20	0020	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	163	306	45	0,77	1,55
21	0021	comercial	bueno	0	0	2	198	130	260	68	0,66	1,31
22	0022	comercial	bueno	0	0	2	198	122	244	76	0,62	1,23
23	0023	comercial	bueno	0	0	2	198	146	292	52	0,74	1,47
24	0024	comercial	bueno	0	0	2	198	146	292	52	0,74	1,47
25	0091	vivienda	bueno	1	4,5	2	279	147	294	132	0,53	1,05
PROMEDIOS											0,67	1,30
SUMATORIAS Σ					22,5		5057	3377	6521	1645		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							5057	3377	6521	1645	0,67	1,29

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 010

 UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS PRIMERA CLASIFICACIÓN UNIVERSITARIA DE COLOMBIA 1993-2022 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL													
ZONA IGAC		MANAZANA No.010			UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 33 Y 34_ carrera 26-26b								
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADODI DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	No. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO	
1	0001	Estacion Metrolinea		0	0	1	279		0		0,00	0,00	
2	0002	Estacion Metrolinea		0	0	1	275				0,00	0,00	
3	0003	comerio	bueno	0	0	2	198	120	230	78	0,61	1,16	
4	0004	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	121	242	77	0,61	1,22	
5	0005	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	115	230	83	0,58	1,16	
6	0006	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	146	292	52	0,74	1,47	
7	0007	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	114	200	84	0,58	1,01	
8	0008	comerio	bueno	0	0	2	198	108	200	90	0,55	1,01	
9	0009	comercio	bueno	0	0	2	198	145	266	53	0,73	1,34	
10	0010	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	116	232	82	0,59	1,17	
11	0011	vivienda	bueno	1	4,5	2	198	125	184	66	0,63	0,93	
12	0012	comercio	bueno	0	0	2	198	132	182	66	0,67	0,92	
13	0013	vivienda	bueno	1	4,5	2	272	178	290	94	0,65	1,07	
14	0014	comercio	bueno	0	0	2	272	166	332	106	0,61	1,22	
15	0015	vivienda	bueno	1	4,5	2	196	129	258	67	0,66	1,32	
16	0016	comercio	bueno	0	0	2	196	134	268	62	0,68	1,37	
17	0017	vivienda	bueno	1	4,5	2	196	117	234	79	0,60	1,19	
18	0018	comercio	bueno	0	0	2	196	151	246	45	0,77	1,26	
19	0019	comercio	bueno	0	0	2	196	134	268	62	0,68	1,37	
20	0020	vivienda	bueno	1	4,5	2	196	134	268	62	0,68	1,37	
21	0021	comercio	bueno	1	0	2	196	146	184	50	0,74	0,94	
22	0022	comercio	bueno	0	0	2	196	128	234	68	0,65	1,19	
23	0023	vivienda	bueno	1	4,5	2	196	116	232	80	0,59	1,18	
24	0024	comercio	bueno	0	0	2	196	132	244	64	0,67	1,24	
PROMEDIOS											0,59	1,09	
UMATORIAS Σ					49,5		5038	2907	5316	1570			
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO	
							5038	2907	5316	1570	0,58	1,06	

Tabla 9.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 0118

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.0118				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30y 30a_ carrera 23-24						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADOI DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	901	vivienda	bueno	384	1728	16	7646	1248	23618	6398	0,16	3,09
PROMEDIOS											0,16	3,09
SUMATORIAS Σ					1728		7646	1248	23618	6398		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							7646	1248	23618	6398	0,16	3,09

Tabla 10.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 0020

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.0020				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 30 y 31_ carrera 26A-26b C.C LA FLORIDA						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADOI DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	0901	comercial	Bueno	0	0	8	5584	3791	30328	1793	0,68	5,43
PROMEDIOS											0,68	5,43
SUMATORIAS Σ					0		5584	3791	30328	1793		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Área ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							5584	3791	30328	1793	0,68	5,43

Tabla 11.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 022

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.022				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 34y 35_ carrera 26-26b						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	901	vivienda	bueno	100	450	5	6315	910	4550	5405	0,14	0,72
PROMEDIOS											0,14	0,72
SUMATORIAS Σ					450		6315	910	4550	5405		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							6315	910	4550	5405	0,14	0,72

Tabla 12.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 024

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.024				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 31y 35_ carrera 24-26						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	901	vivienda	bueno	192	864	10_7_6	7618	1584	11078	6034	0,21	1,45
	902	vivienda	bueno	104	468	5	4340	884	4420	3456	0,20	1,02
	903	vivienda	bueno	104	468	5	5996	884	4420	5112	0,15	0,74
	904	vivienda	bueno	104	468	5	6940	884	4420	6056	0,13	0,64
PROMEDIOS											0,17	0,96
SUMATORIAS Σ					1332		24894	4236	24338	20658		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							24894	4236	24338	20658	0,17	0,98

Tabla 13.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 026

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.025				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 31y 35_ carrera 23-24						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	901	vivienda	bueno	100	450	5	5064	1000	5000	4064	0,20	0,99
	902	vivienda	bueno	100	450	5	4666	1000	5000	3666	0,21	1,07
	903	vivienda	bueno	88	396	11	3824	506	5566	3318	1,46	1,46
	904	vivienda	bueno	88	396	11	3379	506	5566	2873	1,65	1,65
PROMEDIOS											0,88	1,29
SUMATORIAS Σ					900		16933	3012	21132	13921		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							16933	3012	21132	13921	0,18	1,25

Tabla 14.

Análisis de área neta, área ocupada, área total construida, área libre, I.O neto, I.C neto, Manzana 025

 MAESTRIA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL												
ZONA IGAC		MANAZANA No.026				UBICACIÓN: Sector Cañaveral calle 29y 30_ carrera 25-27 CENTRO COMERCIAL CAÑAVERAL						
ITEM	No. de PREDIO	USO	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No. UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS)	No. DE HABITANTES	NO. DE PISOS	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
1	901	Comercio	bueno	0	0	2_4_5	21916	10171	23628	11745	0,46	1,08
PROMEDIOS											0,46	1,08
SUMATORIAS Σ					0		21916	10171	23628	11745		
						area Neta Manzana	AREA NETA LOTE (m2)	AREA OCUPADA PRIMER PISO (m2)	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA LIBRE PRIMER PISO (m2)	I.O. NETO (Area ocupada 1er piso)	I.C. NETO
							21916	10171	23628	11745	0,46	1,08

Apéndice C. Aspectos legales y normativos

Tabla 15.

Tabla, constitución política de Colombia, Leyes, Artículos.

CONSTITUCIÓN	CONTEMPLA
Constitucion Política de Colombia 1991	Maxima ley, Norma de normas en Colombia
LEYES	CONTEMPLA
Ley 1083 de 2006	Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones.
Ley 1454 de 2011	Ley de Ordenamiento Territorial, se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.
Ley 1625 de 2013	Por la cual se deroga la Ley Orgánica 128 de 1994 y se expide el Régimen para las Áreas Metropolitanas, dictar normas orgánicas para dotar a las Áreas Metropolitanas de un régimen político, administrativo y fiscal, que dentro de la autonomía reconocida por la Constitución Política y la ley, sirva de instrumento de gestión para cumplir con sus
Ley 1618 de 2013	Garantizar y asegurar el ejercicio efectivo de los derechos de las personas con discapacidad, mediante la adopción de medidas de inclusión, acción afirmativa y de ajustes razonables y eliminando toda forma de discriminación por razón de discapacidad.
Ley 9 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
Ley 388 de 1997	Ley de Desarrollo Territorial, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones
Ley 152 de 1994	Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, establece los procedimientos y mecanismos para la elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control de los planes de desarrollo
ARTICULOS	CONTEMPLA
Artículo 5, ley 388 de 1997	El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998
El artículo 9º ley 388 de 1997	Dispone que el plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994.
Artículo 41 de la Ley 152 de 1994	Planes de acción en las entidades territoriales. Con base en los planes generales departamentales o municipales aprobados por el correspondiente Concejo o Asamblea, cada secretaría y departamento administrativo preparará, con la coordinación de la oficina de planeación, su correspondiente plan de acción y lo someterá a la aprobación del respectivo Consejo de Gobierno departamental, distrital o municipal. En el caso de los sectores financiados con transferencias nacionales, especialmente educación y salud, estos planes deberán ajustarse a las normas legales establecidas para dichas transferencias

Tabla 16.

Tabla Decretos, Ordenanzas Planes de Ordenamiento, actas, acuerdos metropolitanos.

N	DECRETOS	CONTEMPLA
1	Decreto No. 0068 enero 22 de 2016	"Por medio del cual se compendia el contenido de los Acuerdos Municipales No. 036 de Noviembre 09 de 2001, No. 025 de Octubre 16 de 2002, No. 008 de Octubre 12 de 2005, No. 001 de Febrero 25 de 2013 y No. 015 de Noviembre 24 de 2015, que contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca".
2	Decreto 1504 de 1998	Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial
3	Decreto 1007 de 2015	"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"
4	Decreto 332 del 2 de Marzo de 1985	Se formaliza con este decreto la entrada de Piedecuesta como parte del área metropolitana de Bucaramanga
N	ORDENANZA	CONTEMPLA
1	Nº 20 del 15 de Diciembre de 1981	Se crea el área metropolitana por la asamblea de Santander
2	Nº 48 1984	en la cual se autoriza la entrada del Municipio de Piedecuesta al Área Metropolitana de Bucaramanga, lo cual fue formalizado mediante el Decreto 332 del 2 de marzo de 1985.
N	PLANES DE ORDENAMIENTO	CONTEMPLA
1	POT 2000-2009	Normas basicas de planificacion y regulacion urbana conformado por normas técnicas, legales y administrativas instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.
2	POT 2016-2026	Normas basicas de planificacion y regulacion urbana conformado por normas técnicas, legales y administrativas instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.
N	ACTA	CONTEMPLA
1	No. 1 del 27 de julio de 1982	Código de Urbanismo del área metropolitana
N	ACUERDOS METROPOLITANOS	CONTEMPLA
1	No. 0053 del 15 de noviembre 15 de 1994	Por el cual se expiden los Estatutos del Área Metropolitana de Bucaramanga. El siguiente estatuto interno que regirá la administración y funcionamiento del Área Metropolitana de Bucaramanga.
2	013 del 127 de diciembre de 2011	Derogó el Acuerdo 008 de 2000 de Octubre 12 de 2005
3	No. 001 de febrero 25 de 2013	Modificación de las normas urbanísticas, del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Floridablanca..

Tabla 17.

Acuerdos municipales, planes de desarrollo.

N	ACUERDOS MUNICIPALES	CONTEMPLA
1	No. 036 de Noviembre 09 de 2001	El Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio
2	No. 025 de Octubre 16 de 2002	El Concejo Municipal incorporó una serie de artículos al Acuerdo Municipal No. 036 de 2001
3	No. 008 de Octubre 12 de 2005	
4	No. 001 de Febrero 25 de 2013	Por medio del cual se adopta la modificación excepcional de normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca.
5	No. 015 de Noviembre 24 de 2015	El Concejo Municipal adoptó el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca con el fin de incorporar al perímetro urbano un predio rural requerido para el desarrollo y construcción de vivienda de interés prioritario
6	No. 036 de noviembre 09 de 2001	contienen las disposiciones establecidas por el Pían de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca
7	Nº. 025 de octubre 16 de 2002	contienen las disposiciones establecidas por el Pían de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca
8	Nº. 008 de octubre 12 de 2005	El Concejo Municipal adoptó la revisión parcial del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca.
N	PLANES DE DESARROLLO	CONTEMPLA
1	Ordenanza 12 de 2016	Se adopta el plan de desarrollo departamental de Santander 2016-2019
2	Acuerdo Municipal plan de desarrollo de Floridablanca 2016-2019	El Plan de Desarrollo Municipal “Floridablanca Ahora Puedes Más 2016-2019” , está compuesto por cinco Dimensiones denominadas: Dimensión 1. Hábitat natural y construido: Dimensión 2. Formación integral: Educación, cultura y deporte: Dimensión 3. Atención, prevención e inclusión social, Dimensión 4. Dinámica económica y empresarial y Dimensión 5: Institucional, con el impulso de la gente.
3	Plan integral de desarrollo metropolitano AMB 2016-2016	Por mandato de la Ley 1625 de 2013, el Área Metropolitana de Bucaramanga formula el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano para el período 2016-2026, desde la perspectiva de su papel integrador y promotor del desarrollo armónico y sustentable del territorio,

Apéndice D. Conceptos clave

AMB:

Área Metropolitana de Bucaramanga, conformada actualmente por cuatro municipios, Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, creada por la ordenanza N° 20 del 15 de Diciembre de 1981.

AMAB:

Asociación de Municipios del Área de Bucaramanga

CEPAL:

Es una de las cinco comisiones regionales de las Naciones Unidas y su sede está en Santiago de Chile. La CEPAL es una de las cinco comisiones regionales de las Naciones Unidas y su sede está en Santiago de Chile. Se fundó para contribuir al desarrollo económico de América Latina.

Comuna:

Se refiere en Colombia a una unidad administrativa en la cual se subdivide el área urbana de una ciudad media o principal del país, que agrupa barrios o sectores determinados.

CUAMB:

Código de Urbanismo del Área Metropolitana de Bucaramanga.

DANE:

Departamento administrativo nacional de estadística, entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia.

ICT:

Instituto de crédito territorial, creado por el Decreto Ley 200 de 1939 desarrollando entre sus funciones, la construcción de programas de vivienda que eran adjudicadas a grupos familiares en Colombia.

INE:

Instituto Nacional de Estadísticas Chile.

IPT:

Instrumentos de Planificación Territorial Chile.

OT:

Ordenamiento Territorial.

PEA:

Población económicamente activa Chile.

POT:

Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal en Colombia.

PRDU

Planes Regionales de Desarrollo Urbano Chile.

PRG

Plan regulador general de Italia.

PUEBLO ROM

La comunidad gitana o pueblo ROM, es un grupo étnico que llegó a América Latina desde el tiempo de la Colonia. Hoy, aproximadamente 4.830 de ellos están radicados en varias ciudades de Colombia.

UV

El concepto de unidad vecinal nace en 1923 a partir de las actividades sociales e intelectuales de principios de 1900, es un principio o modelo de planificación esquemática para el desarrollo residencial en áreas metropolitanas que fue diseñado por Clarence Perry.

PERECUACIÓN O PEREQUAZIONE

Término usado y aplicado en Europa, hoy en día como tema central del derecho urbanístico de muchos países como Italia, en donde se entiende como aquella técnica de conformación del territorio y de la propiedad inmobiliaria, donde el instrumento de planificación, llamado plan regulador, debe repartir en manera equitativa las ventajas y desventajas derivadas de la planificación urbanística

PRG

Plan regulador general de Italia.