

Información Importante

La Universidad Santo Tomás, informa que el(los) autor(es) ha(n) autorizado a usuarios internos y externos de la institución a consultar el contenido de este documento a través del Catálogo en línea del CRAI-Biblioteca y el Repositorio Institucional en la página Web de la CRAI-Biblioteca, así como en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad.

Se permite la consulta a los usuarios interesados en el contenido de este documento, para todos los usos que tengan **finalidad académica**, nunca para usos comerciales, siempre y cuando mediante la correspondiente cita bibliográfica se le dé crédito al trabajo de grado y a su autor.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, la Universidad Santo Tomás informa que “los derechos morales sobre documento son propiedad de los autores, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.”

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación, CRAI-Biblioteca

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

Análisis del perímetro urbano del municipio de Ocaña, Norte de Santander. A través del proceso de expansión urbana y la influencia de la vivienda residencial campestre.

Presentado por:

Richard Gabriel Guerrero Barbosa

Trabajo de Investigación Presentado para Optar el Título de Magíster en Ordenamiento Territorial

Director

Arq. MSc., Sergio Tapias Uribe

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ingeniería y Arquitectura

Facultad de Arquitectura

2018

Índice

	Pág.
Resumen.....	9
Abstract	11
Introducción	13
 Capítulo 1. Contexto del planteamiento y alcance del problema de investigación	 16
1.1 Tipo de investigación	16
1.2 Definición del tema	16
1.3 Justificación.....	17
1.4 El Problema	19
1.5 Pregunta de investigación.....	21
1.6 Objetivos	22
1.6.1 Objetivo General	22
1.6.2 Objetivos Específicos.....	22
 Capítulo 2. Metodología.	 23
2.1 Diseño Metodológico.	23
2.2 Etapas metodológicas.....	25
 Capítulo 3. Marco Teórico	 27
3.1 Glosario de términos	27
3.2 La noción de Perímetro Urbano	30
3.3 El Perímetro Urbano en otros contextos	32
3.3.1 El Perímetro Urbano en la ciudad colombiana	36
 Capítulo 4. Proceso evolutivo de la demarcación del perímetro urbano en la ciudad de Ocaña ..	 40
4.1 Antecedente histórico del desarrollo urbano de la ciudad de Ocaña.....	40
4.2 Evolución del perímetro urbano a partir del PBOT	45
4.3 Conclusiones	57

Capítulo 5. Factores determinantes para la definición del perímetro urbano de Ocaña	59
5.1 La Influencia De La Prestación De Servicios Públicos.....	59
5.2 Análisis histórico del crecimiento demográfico.....	62
5.3 Densidades Urbanas, Suburbanas y Rurales.	65
5.4 Clasificación Agrológica de Ocaña y el Modelo de Ocupación	68
5.5 Conclusiones	70
 Capítulo 6. Reconocimiento de los márgenes urbanos de Ocaña	71
6.1 Caracterización De Los Márgenes Urbanos.....	71
6.2 Diagnóstico De Los Márgenes Urbanos.....	73
6.3 Lectura Del Territorio Periurbano.....	74
6.4 Conclusiones	91
 Capítulo 7. Lineamientos de planificación territorial	93
7.1 Lineamientos Estratégicos Para La Redefinición Del Perímetro Urbano.	93
7.1.1 Lineamientos Sociales:	94
7.1.2 Lineamientos Ambientales:	95
7.1.3 Lineamientos de Ocupación. (Visión de futuro y construcción de escenarios concertados).....	98
7.1.4 Lineamiento de Infraestructura.....	101
7.1.5 Lineamiento de Definición de Instrumentos de Planificación y Reglamentación Urbanística.....	102
7.1.6 Lineamientos Político-Institucionales:	104
7.2 Conclusiones	105
 Capítulo 8. Reflexiones y Conclusiones	108
 Referencias Bibliográficas	114
Apéndice	115

Lista de tablas

	Pág.
Tabla 1. Estructura de Diagnostico crecimiento poblacional	63
Tabla 2. Densidades poblacionales por vivienda en los márgenes de Ocaña	67
Tabla 3. Áreas de los Márgenes Urbanos de Ocaña	72
Tabla 4. Estructura de Diagnostico para cada uno de los márgenes seleccionados.....	73
Tabla 5. Resumen de diagnóstico de cada margen urbano	75
Tabla 6. Índice de espacio público efectivo Per – cápita.....	90

Lista de figuras

	Pág.
Figura 1. Metodología propuesta.	24
Figura 2. Etapas metodológicas propuestas.	25
Figura 3. Cuadro sinóptico del perímetro urbano en otros contextos	36
Figura 4. Barrios del centro histórico hasta 1970	43
Figura 5. Fases de crecimiento del centro histórico.....	45
Figura 6. Perímetro urbano PBOT 2002. Fuente PBOT.....	47
Figura 7. Vivienda campestre PBOT 2002. Fuente PBOT.....	47
Figura 8. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2006. Fuente PBOT. Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)	49
Figura 9. Vivienda campestre PBOT 2006. Fuente PBOT.....	49
Figura 10. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2009. Fuente PBOT.....	51
Figura 11. Vivienda campestre PBOT 2009. Fuente PBOT.....	51
Figura 12. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2011. Fuente PBOT.....	52
Figura 13. Vivienda campestre PBOT 2011. Fuente PBOT.....	53
Figura 14. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2015. Fuente PBOT.....	55
Figura 15. Vivienda campestre PBOT 2015. Fuente PBOT.....	55
Figura 16. Mapa de perímetro sanitario de Ocaña.....	60
Figura 17. Perímetro sanitario y localización de colectores.....	60
Figura 18. Ubicación de asentamientos informales en el margen urbano.....	64
Figura 19. Modelo de Ocupación Márgenes Urbanos de Ocaña.....	66
Figura 20. Márgenes urbanos de Ocaña.....	72
Figura 21. Dinámicas socioeconómicas encontradas.....	74
Figura 22. Colinas de la florida y colinas de la provincia.....	79
Figura 23. Sector La Zaranda y Altos del Norte.....	79
Figura 24. Conjunto Residencial Parque 34- Sector Filipote.....	80
Figura 25. Urb. Transparencia–sector El Hatillo.....	81
Figura 26. Sector Belén y Asolivos.....	81
Figura 27. Llano de Los Alcaldes.....	82
Figura 28. Sector Asentamiento Asdup y Barrio Crucecitas.....	83
Figura 29. Sector El Carbón.....	83
Figura 30. Sector La Torre, Barrio Juan XXIII.....	84
Figura 31. Sector El Landia.....	84
Figura 32. Sector Torres del Cable.....	86
Figura 33. Sector Las Acacias – Montelago.....	86
Figura 34. Modelo urbano actual.....	87
Figura 35. Vía Nacional que conduce a Cúcuta.....	88
Figura 36. Avenida Francisco Fernández de Contreras.....	88
Figura 37. Avenida Circunvalar a traviesa la ciudad de norte a sur.....	89
Figura 38. Intersección carrera 7- Av. Circunvalar.....	89
Figura 39. Panorámica Calle 2 – Sector Juan XXIII.....	90

Figura 40. Calle 2 – Sector cancha de Juan XXIII	90
Figura 41. Lineamientos Ambientales y de Ocupación.	98
Figura 42. Lineamientos de Infraestructura.	102
Figura 43. Corema actual y futuro propuesto para Ocaña	107

Dedicatoria

Con todos mis sentimientos de gratitud dedico este trabajo a mi madre Carmen Barbosa, a mi esposa Carmen Chona a mis hermanas y mi hija Gabriela, quienes me han apoyado incansablemente demostrando su profundo amor, motivándome a lograr este nuevo peldaño que conduce al éxito.

RICHARD GABRIEL GUERRERO BARBOSA

Resumen

La evolución urbana de la ciudad de Ocaña a estado enmarcada por un perímetro urbano igualmente dinámico en el tiempo, que ha conllevado a cambios notables de los usos de suelo reclasificando de manera constante los suelos urbanos, suburbanos y rurales los cuales han sido definidos con criterios de ordenamiento territorial con el fin de garantizar un crecimiento sustentable y ordenado para la ciudad. Sin embargo, estas premisas generalmente se distorsionan en la realidad creándose situaciones particulares de desarrollo en los márgenes cercanos al mencionado perímetro.

La ciudad de Ocaña por sus condiciones topográficas, conformada por suelos ondulados, bañada por dos afluentes naturales y rodeada de cordilleras, ha inducido al crecimiento urbano de manera lineal en sentido sur-norte, partiendo entre los valles de los ríos Tejo y Chiquito y de allí expandiéndose de manera progresiva, contando actualmente con dos principales sectores de futura ocupación urbana, el oriente y el occidente.

En el caso del margen occidental de la ciudad se observan fuertes dinámicas territoriales de ocupación de suelo sin contar con una oferta de ciudad que logre satisfacer las futuras demandas de los nuevos habitantes que se asientan en el mismo.

Así las cosas, de acuerdo con el modelo de ocupación existente se hace necesario conocer las transformaciones al perímetro urbano de la ciudad que genera un margen inestable de ocupación rururbana, producida por la mezcla de suelos urbanos separados por una línea imaginaria, que genera la frontera cartográfica de los suelos rurales con destino parcelación campestre de las distintas clasificaciones de uso de suelo normativo. Es por esto, que se busca poner en evidencia las nuevas realidades territoriales que se han ido desarrollando y que en el

mediano plazo transformará el modelo de ocupación existente y posiblemente distorsionado con referencia a la proyección ideal del sector.

En este sentido, el tema de investigación plantea como hipótesis que “las condiciones normativas adoptadas por el PBOT del municipio de Ocaña que favorecen el proceso de urbanización en suelo de expansión urbana y suburbanización de uso residencial campestre del territorio, condujeron a un desarrollo marginal desfavorable del perímetro urbano”; presentando inequidades y afectaciones ambientales, económicas y sociales en la ciudadanía ocañera y bajo este supuesto, basado en una investigación de tipo explicativa que busca encontrar las causas del problema, se diseña la metodología de la investigación a través de un enfoque mixto a través de un proceso que permite recolectar, analizar y vincular tanto datos cuantitativos como cualitativos en un mismo estudio para responder al problema, pasando por una etapa exploratoria, donde se recoge información de partida para abordar el tema de investigación, siguiendo a continuación de una etapa analítica donde se realiza un estudio morfológico y comparativo de las espacialidades en la franja de perímetro, confirmándose la hipótesis planteada y en consecuencia finalizando con la etapa de reflexión y argumentación donde se concluirá con la construcción de una propuesta de lineamientos que permita la reconstrucción de suelos de expansión urbana y la redefinición del perímetro urbano, los cuales son un insumo técnico y académico importante que aporta a la próxima reformulación del Plan de Ordenamiento Municipal.

Palabras clave: Ciudad de Ocaña, lineamientos, margen urbano, parcelación campestre, perímetro urbano, suelo suburbano, suelo rural, suelo rurubano, extrarradio, exurbia, redes intrametropolitanas, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Territorio, Expansión Urbana, Uso de Suelo.

Abstract

The urban evolution of the Ocaña city has been framed by an urban perimeter that is equally dynamic over time, which has led to notable changes in land use, constantly reclassifying the urban, suburban and rural lands which have been defined with criteria of territorial ordering in order to guarantee a sustainable and orderly growth for the city. However, these premises are generally distorted in reality, creating particular situations of development in the margins near the perimeter.

The Ocaña city, due to its topographic conditions, formed by undulating soils, bathed by two natural tributaries and surrounded by mountain ranges, has induced urban growth in a linear manner in the south-north direction, starting between the valleys of the Tejo river and Chiquito river, and from there expanding progressively, currently counting with two main sectors of future urban occupation, the east and the west.

In the case of the western margin of the city, there are strong territorial dynamics of land occupation without having a city offer that satisfies the future demands of the new inhabitants who settle in it.

Thus, according to the existing occupation model it is necessary to know the transformations to the urban perimeter of the city that generates an unstable margin of rururban occupation, produced by the mixture of urban soils separated by an imaginary line, which generates the cartographic border of rural soils with the purpose of rural subdivision of the different normative land use classifications. This is why it seeks to highlight the new territorial realities that have been developed and that in the medium term will transform the existing and possibly distorted occupation model with reference to the ideal projection of the sector.

However, the research topic indicates that the conditions

the regulations adopted by the PBOT of the municipality of Ocaña that favor the process of urbanization in lands of urban expansion and suburbanization of the rural residential use of the territory, led to an unfavorable marginal development of the urban perimeter; presenting inequities and environmental, economic and social impacts on the ocañera citizenship and under this assumption the research methodology is designed through a mixed approach through a process that allows to collect, analyze and link quantitative and qualitative data in a single study for respond to the problem, going through an exploratory stage, where initial information is collected to address the research topic, following an analytical stage where a morphological and comparative study of the spatialities in the perimeter strip and ending with the stage of reflection and argumentation is made where it will conclude with the construction of a proposal of guidelines that allows the reconstruction of the urban expansion and the redefinition of the urban perimeter.

Keywords: Ocaña City, guidelines, urban margin, Country parcelling, urban perimeter, suburban land, rural land, rurubano land, outskirts, exurbia, intrametropolitan networks, Basic Plan of Territorial Planning, Territory, Urban sprawl, Land Use.

Introducción

El municipio de Ocaña se ubica al nororiente de Colombia, haciendo parte del Departamento Norte de Santander y en el cual se observa que la ciudad de Ocaña se encuentra en la zona centro occidental del mismo territorio municipal, a la fecha cuenta con una extensión urbana de 9,34 km², siendo ésta equivalente al 1,48% del área total del Municipio. El área urbana ha mantenido un crecimiento constante, destacando que los últimos 15 años su extensión ha aumentado 2,38 km², lo que representa un crecimiento territorial del 34,20% basado en el área urbana inicial para este periodo. Todo este continuo crecimiento ensancha el territorio urbano aunado con la particularidad de la existencia de suelos de parcelación campestre que genera una condición peculiar de inestabilidad del perímetro urbano.

En este sentido, es necesario precisar que hablar de perímetro urbano es referirse a una línea que separa área urbana de área rural, sin embargo, esta transición no podría ocurrir sin la existencia del borde, definido como el territorio donde se puede evidenciar cambios complejos urbano-rurales, pues estos no solo dependen de una cota de servicios o de la extensión de la malla urbana, sino que están relacionados con falta de presencia de las autoridades de control urbano y las características socio dinámicas de cada territorio, así como la interacción de los habitantes con el medio circundante y la respuesta a las necesidades sentidas para el desarrollo de actividades realizadas por los ocupantes de estos sectores, como lo es la residencia, el trabajo, la educación, etc., lo cual es motivo para desarrollar un nuevo análisis a partir del actual modelo de ocupación descrito en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que permita superar la actitud reactiva, materializada a través de las modificaciones periódicas del actual perímetro urbano por parte de cada administración municipal, el cual puede mejorarse si se articula a la realidad territorial.

Para el desarrollo de la presente investigación se inicia con la definición de perímetro urbano a fin de identificar las características de este y contextualizar la línea de investigación que se adelanta. Entendido esto, se establecen los objetivos a alcanzar y se describe la metodología a utilizar con el fin de poder identificar los fenómenos que influyen en el desarrollo territorial y sus particularidades en cada margen del perímetro urbano actual definido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de la ciudad. Es en desarrollo de lo anterior, que se inicia con una contextualización histórica de la ciudad hasta llegar a la evolución del perímetro urbano a partir de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) desde el año 2002 hasta la fecha, describiéndose cada uno de los cambios más representativos que han influido en la morfología de la ciudad y su actual perímetro urbano.

En este análisis se realiza la valoración espacial de los bordes aledaños al perímetro urbano susceptibles de reconocer, según su distribución geográfica y guardando relación con la caracterización de los suelos de expansión urbana establecidos en el PBOT y confrontándose estos con la cartografía rural con el fin de identificar los suelos destinados para vivienda residencial campestre cercanos al perímetro urbano, con el objetivo de determinar que margen cuenta con mayor influencia de estos suelos, hallándose una fuerte influencia en los márgenes occidental y sur.

Para el desarrollo del diagnóstico del borde urbano se abordaron temas esenciales como el perímetro sanitario y su influencia para el desarrollo urbano, el desarrollo demográfico, las densidades de ocupación permitidas por las normas urbanísticas, entre otros aspectos que permiten concluir con la formulación de lineamientos estratégicos para la redefinición del perímetro urbano del territorio para el crecimiento sostenible del perímetro urbano, según su vocación a partir de los condicionamientos existentes.

Por último, ha sido grato adelantar esta investigación, dadas la relación existente como autor y funcionario de la Secretaría de Planeación Municipal de Ocaña, cargo en el que he podido evidenciar día a día la evolución urbana de la ciudad en todos los aspectos, siendo la delimitación, y análisis del perímetro urbano un reto profesional y un anhelo logrado.

Capítulo 1. Contexto del planteamiento y alcance del problema de investigación

1.1 Tipo de investigación

De acuerdo con la clasificación establecida por la Escuela Metropolitana de Madrid (España), la presente investigación es de tipo Explicativo, debido a su carácter casi-experimental, y que se soporta mediante el análisis de variables que se correlacionan en el tiempo y en un determinado espacio, con el propósito modelar y predeterminar la realidad territorial actual y tendencial del área de estudio (Gaviria, 1985).

1.2 Definición del tema

El interés de abordar la presente investigación parte de realizar un reconocimiento del borde urbano del municipio de Ocaña, analizando las condiciones de ocupación de esta franja periurbana en la que se mezclan distintos usos de suelo que definen un modelo de ordenamiento territorial con condiciones muy particulares centrando la discusión en la actual ocupación y la pertinente.

Por tal razón, a partir de investigaciones ya realizadas en el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ocaña y de información primaria, como visitas de campo y reconocimiento territorial, entrevistas, etc., y secundaria tomada de artículos y documentos técnicos, de la zona de estudio, se pretende realizar un análisis que permita generar lineamientos de desarrollo para los procesos de expansión urbana y aquellos suelos urbanos con influencia de la vivienda residencial campestre.

De esta manera, se abordará el ordenamiento territorial del margen urbano, teniendo como punto de partida para esta investigación las condiciones de ocupación y habitabilidad, basado en la observación, así como la integración urbana y la mezcla de usos de suelo, a partir de las

determinantes ambientales impartidas por las autoridades para minimizar afectaciones ambientales y de riesgo.

Por lo anterior, es necesario precisar que el ámbito territorial de la investigación se enmarca en el margen urbano ya que este constituye un territorio con características especiales donde la dicotomía urbano-rural entrelaza distintas maneras de ocupar el territorio dando lugar a fenómenos de periurbanización como forma de uso, ocupación y expansión en sacrificio de la vocación del mismo, como respuesta a las dinámicas económicas, políticas y sociales en el tiempo y en cada espacio de concentración urbana.

1.3 Justificación

De acuerdo con el estudio de diagnóstico del sistema de acueducto presentado por la Empresa de Servicios público de Ocaña en el año 2015 y el Plan Maestro de Movilidad del Municipio de Ocaña, el desarrollo de asentamientos urbanos no legalizados y otros aunque licenciados en el municipio de Ocaña no cuentan con el desarrollo óptimo de servicios públicos, áreas públicas, sistema vial adecuado, etc., lo cual no satisfacen plenamente las necesidades de vivienda y demás usos complementarios para la expansión sostenible y equitativa de la ciudad.

No obstante, esta situación no es particular de la ciudad de Ocaña ni es la excepción con lo que sucede en las principales ciudades latinoamericanas. Los asentamientos informales han sido un fenómeno que data de mediados del siglo XX, y no por ello el tema ha perdido relevancia en la actualidad. La UN-Hábitat, cuerpo del Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, estima que cerca de mil millones de personas viven actualmente en asentamientos informales y afirma que para el 2030 la cifra se duplicará. Como señala La Comisión Económica para América Latina y el Caribe “CEPAL”,

“actualmente, en América Latina la población viviendo en la ilegalidad/informalidad en relación al suelo urbano llega a aproximadamente al 40% en muchas ciudades y áreas metropolitanas”. Muchos países de América Latina han tenido que implementar programas para impulsar la legalización y regularización de los denominados barrios de invasión. Recientemente, se han incrementado los esfuerzos por lograr una política coherente frente a los asentamientos informales en la región y se han tomado como ejemplo, casos importantes como los de las favelas brasileiras (Sáez, García, & Roch, 2010).

Diversos fenómenos como la violencia, la pobreza, el desplazamiento forzado, el narcotráfico, y los desastres naturales, entre otros, han generado un crecimiento sin precedentes de ciudades colombianas, incluida entre estas la ciudad de Ocaña. No obstante, es deseable para el municipio que tal crecimiento florezca de manera organizada y progresiva, respetando los lineamientos de una planeación previamente diseñada para dar una continuidad al desarrollo urbano de la ciudad; armonizando los desarrollos urbanísticos nuevos con los existentes. En ese sentido, los asentamientos informales y las urbanizaciones desarrolladas de manera desordenada son un reto que enfrentan los planificadores urbanos. Plantear la informalidad de la ciudad como conjunto, y no como una desarticulación de barrios y zonas, es entonces el primer paso para visibilizar una situación que permea la cotidianidad de los habitantes Ocañeros. Desde el abstracto marco jurídico establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 hasta el actual PBOT municipal que busca “legalizar” estas zonas, hasta el componente sociológico, es decir aquello que enfrentan los ciudadanos que residen en estos lugares, es una tarea que ocupa hoy en día, un lugar muy importante en la planeación territorial de Ocaña.

Con relación a estudios antecedentes es muy poco lo que se encuentra frente a las variables que motivan el desarrollo urbano marginal del municipio de Ocaña y la relación del

perímetro urbano con los suelos suburbanos destinados a vivienda residencial campestre, generándose una base técnica muy débil para el direccionamiento del crecimiento de la ciudad (Alcaldía de Ocaña, 2015).

Así las cosas, se han creado urbanizaciones desde hace más de dos décadas sobre los márgenes del municipio generando conflicto entre los usos actuales y potenciales del suelo y afectaciones en el entorno paisajístico, alteraciones ambientales locales y un auge de nuevos urbanizadores espontáneos.

Por esto, esta investigación se encamina a dar una nueva mirada crítica y constructiva al desarrollo urbano periférico producto de la evolución de los suelos de expansión urbana y los crecientes proyecto para vivienda residencial campestre. Y teniendo en cuenta las afectaciones del esparcimiento de la mancha urbana sin control aparente, se hace necesario caracterizar el territorio marginal con el fin de encontrar un balance entre el hábitat natural y humano.

Producir este tipo de información sobre la influencia de la expansión urbana y la vivienda residencial campestre permitirá elaborar y establecer pautas de intervención con el fin de conducir al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el mejor uso potencial del suelo; esta información se propondrá al proyecto de Zonificación y Modelo de Ocupación Territorial Del Municipio Ocaña, como insumo adicional para la reformulación del próximo Plan Básico de Ordenamiento o POT llegado el caso.

1.4 El Problema

Las deficiencias en el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos del Municipio de Ocaña, en los suelos destinados para la proyección de nuevos usos urbanos, como es el caso de la urbanización María Paz, o la creciente ocupación del sector El Hatillo o los condominios

Montelago Campestre y El Lago Campestre, entre otros, ha generado un modelo de ciudad deficiente, presionado por el desarrollo del suelo rural adyacente al perímetro urbano y clasificado en algunos casos como suelo de segunda residencia ocasional denominado según el PBOT del municipio como suelo residencial campestre.

Por otra parte, las deficiencias del rol del estado en la gestión del suelo urbano y la planeación urbanística en el municipio de Ocaña, ha generado incapacidad en el control de la ciudad, generándose asentamientos humanos sin control con un improvisado ordenamiento territorial, fortalecido por las equivocadas decisiones administrativas tomadas con el fin de rentabilizar el suelo por intereses particulares, conllevando esto a la expansión descontrolada de los suelos con uso de parcelación campestre, generando consecuencias que afectan la sostenibilidad de la ciudad como un territorio equitativo para todos.

En el contexto de la ordenación del territorio la cual es conceptuada como la proyección en el espacio de la política social, cultural, ambiental y económica de una sociedad, cuya finalidad es proponer y gestionar un modelo territorial que refleje el estilo de desarrollo imperante en una sociedad que ha optado por un desarrollo sostenible; la ordenación territorial es entendida como una intervención voluntaria y coordinada de la colectividad en un cuadro espacial preciso (nacional, regional, distrital y comunal) cuyo objetivo es lograr la distribución armoniosa de los hombres y sus actividades en el conjunto del territorio y un uso adecuado de sus recursos, lo contrario es anarquía que afecta el equilibrio del medio natural.

Así las cosas, en el municipio de Ocaña, se observa un acelerado cambio en el perímetro urbano y suelo residencial campestre, desde el 2002 a la fecha, por lo cual, mediante este estudio se buscará definir la dinámica de cambio en los usos de suelo, en forma espacial y temporal; y así encontrar medidas para una ocupación ordenada o cambios de uso del suelo marginal, enfocadas

a la reducción de impactos en el uso y sus conflictos con el crecimiento urbano, enmarcado todo esto en la evaluación del Perímetro destinado para la expansión de la ciudad y los perímetros que delimitan las áreas destinadas a parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, ubicadas en el margen periurbano.

Por otra parte, desde un enfoque sociológico, se plantea que la ciudad está conformado por un tejido social de diferentes niveles de relaciones y densidades espaciales en la forma de habitar, donde la participación de los diferentes actores urbanos en el proceso de producción y transformación del espacio urbano, generan la vida del individuo, la familia y la sociedad, la cual se encuentra afectada por las políticas territoriales implantadas por la administración municipal favoreciendo grupos económicos del sector inmobiliario priorizando la rentabilidad del suelo, incluso sobre las necesidades de calidad de vida de la población desterritorializándose comunidades campesinas que habitan suelos suburbanos cambiando bruscamente el uso de suelo con potencialidad agraria por nuevos usos urbanos.

1.5 Pregunta de investigación

A raíz de los antecedentes y de la problemática planteada se construye como hipótesis de trabajo o premisa que “El desarrollo marginal urbano del municipio de Ocaña se encuentra afectado desfavorablemente por la definición y aplicación equivocada de suelo de expansión urbana y suelos de vivienda residencial campestre a partir de adoptado el PBOT”, la cual se pretende validar o confrontar mediante la presente tesis.

A partir de la anterior premisa se realiza como pregunta orientadora. ¿Cuáles han sido los efectos de la expansión urbana y la vivienda campestre en los cambios y modificaciones del uso de suelo y el desarrollo marginal urbano del municipio de Ocaña luego de adoptado el PBOT?

1.6 Objetivos

1.6.1 Objetivo General

Analizar el margen urbano con procesos de expansión urbana y de desarrollo de suelo rurales con destino residencial campestre para definir lineamientos estratégicos de desarrollo del perímetro urbano del municipio de Ocaña, Norte de Santander.

1.6.2 Objetivos Específicos

Identificar los procesos de expansión urbana y de vivienda residencial campestre en el perímetro urbano del municipio de Ocaña desde la puesta en marcha del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

Describir los cambios urbanos que han ocurrido en el perímetro urbano del municipio de Ocaña desde la puesta en marcha del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

Analizar la relación entre el proceso de expansión urbana y vivienda residencial campestre de Ocaña en la transformación urbana del perímetro urbano del municipio de Ocaña desde el año 2002.

Evaluar los efectos ocurridos en la historia del desarrollo urbano en el perímetro urbano del municipio de Ocaña, Norte de Santander.

Proponer líneas estratégicas que promuevan un desarrollo territorial en suelos de expansión urbana y vivienda residencial campestre en las dimensiones económicas, ambientales, Territoriales y Sociales en el perímetro urbano.

Capítulo 2. Metodología.

El supuesto de investigación plantea que las condiciones normativas adoptadas por el PBOT del municipio de Ocaña, que favorecen el proceso de urbanización en suelo de expansión urbana y suburbanización de uso residencial campestre del territorio, condujeron a un desarrollo marginal desfavorable del perímetro urbano; presentando inequidades y afectaciones ambientales, económicas y sociales en la ciudadanía Ocañera; bajo este supuesto se diseña la metodología de la investigación y el alcance y contenido del proceso de análisis a escala local es decir, municipal, urbana (Alcaldía Municipal de Ocaña en Norte de Santander , 2015).

2.1 Diseño Metodológico.

Ya que se tiene como objetivo resolver un determinado problema a partir del supuesto y el planteamiento específico, el presente trabajo es una investigación de tipo explicativa, donde en un estudio de caso se parte de una situación problemática para establecer las causas que originan un fenómeno determinado y proporcionar un modelo más cercano a la realidad del objeto de estudio.

Este trabajo por un lado tiene métodos de análisis de tipo cualitativo (descriptivo y explicativo) ya que tiene por objeto describir, analizar y comprender mediante el estudio de caso, las características y las múltiples interacciones de la dinámica del proceso de urbanización y suburbanización, y la presión que ejerce ésta sobre la definición del perímetro urbano y de prestación de servicios públicos en el margen adyacente al perímetro urbano del municipio de Ocaña.

La investigación también contiene componentes cuantitativos ya que se recogen y analizan datos sobre variables definidas y se analiza la asociación o relación de estas entre sí buscando en algunos casos patrones para predecir comportamientos y tendencias de las variables analizadas;

por lo tanto el diseño metodológico se desarrolló a través de un enfoque mixto, donde se define este enfoque como un proceso que permite recolectar, analizar y vincular tanto datos cuantitativos como cualitativos en un mismo estudio para responder al planteamiento del problema.

Se escoge este enfoque de investigación de estudio de caso, partiendo del supuesto de que el territorio es la construcción dinámica y la apropiación social de determinado espacio físico, por lo tanto, su estudio debe ser tratado desde la interdisciplinariedad requiriendo el abordaje, no solo de las dimensiones físico-ambientales, sino de las dinámicas propias de la interface urbano-rural; requiriendo tanto de un análisis de sus propiedades cuantitativas como cualitativas. Este enfoque determina, por lo tanto, un diseño metodológico general donde, a medida que se avanza en la caracterización del fenómeno de estudio mediante protocolos de aproximación para caracterizar el territorio, la identificación de factores, el análisis y la confrontación, se entra en un proceso de retroalimentación que valida y complementa cada uno de estos componentes, y se realizan correlaciones entre cada uno de los elementos analizados.

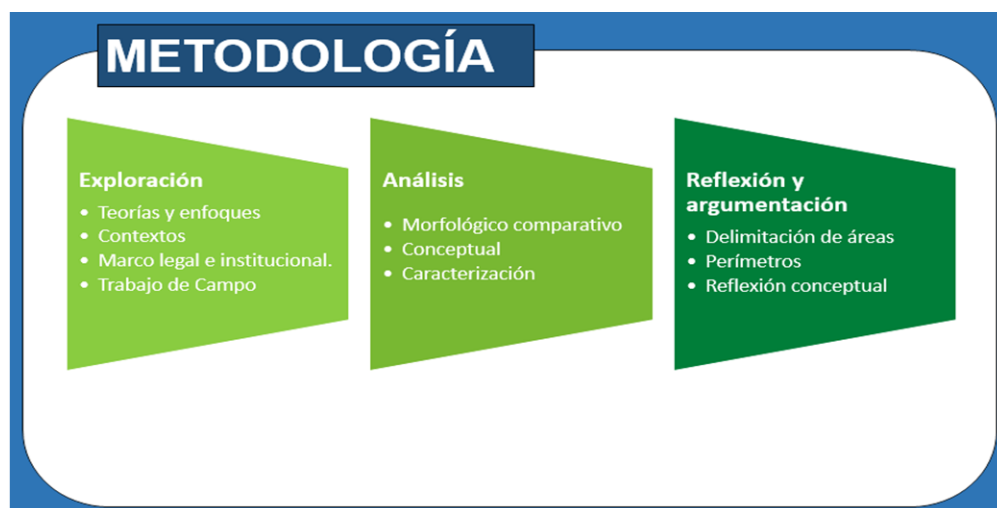


Figura 1. Metodología propuesta.

2.2 Etapas metodológicas

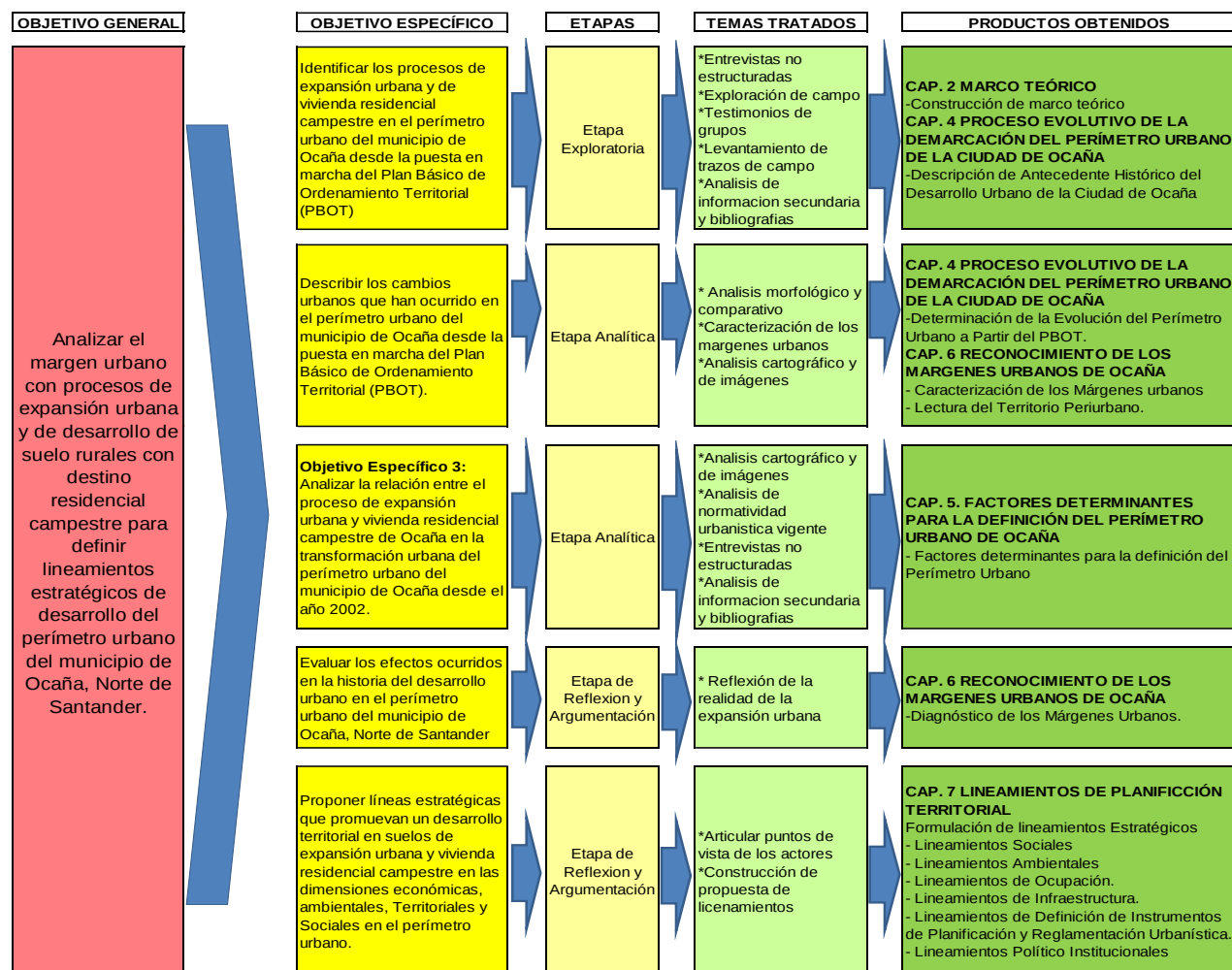


Figura 2. Etapas metodológicas propuestas.

Para desarrollar las temáticas propuestas, se determinan los factores, elementos y procedimientos técnicos y resultados necesarios para enfrentar el ordenamiento del territorio periurbano, se diseñó un proceso guiado por etapas, el objeto de esta metodología es ordenar en una secuencia lógica las técnicas o herramientas utilizadas a lo largo de la investigación explicativa adoptada. Las etapas son las siguientes:

Etapa exploratoria, se realiza con procedimientos y técnicas con el objetivo de recolectar datos que se transformarán en información elemental para realizar el posterior análisis. Para este

proceso se plantea la recolección de datos utilizando los siguientes instrumentos: entrevistas no estructuradas, exploración de campo a través de visitas por el perímetro urbano seleccionado, testimonios de grupos o representantes de la comunidad, levantamientos de trazos de campo y análisis de información secundaria tomada de investigación bibliográfica.

Etapas analíticas, se realiza el análisis morfológico y comparativo de las espacialidades en la franja de perímetro seleccionado, de acuerdo a la caracterización de los márgenes identificados para hacer reconocimiento, buscando incorporar la mayor cantidad de variables geográficas posibles, que parten del componentes físico natural como es el medio natural, la infraestructura pública, movilidad y el espacio público y pasando por el componentes social que determina las dinámicas socioeconómicas existente y la normativa urbanística vigente; analizando todo esto, en el contexto geográfico desde la ruralidad, hasta la centralidad urbana más próxima al borde logrando un diagnóstico del margen seleccionado. Para este fin se cuenta con un análisis cartográfico, basado en aerofotografías del área de estudio, fotografías tomadas en las visitas realizadas, base cartográfica utilizada en cada una de las modificaciones del actual PBOT, fotografías satelitales provistas por Google Earth entre el 2002 al 2015 y sin lugar a duda la producción de cartografía que refleje las características encontradas.

Etapas de reflexión y argumentación partirá de los conceptos y definiciones de lo que es urbano, suburbano, rural, vivienda residencial campestre, delimitación de perímetro urbano, borde urbano, áreas de expansión urbana para construir el marco conceptual que permite contextualizar las situaciones y características observadas del margen urbano seleccionado. A partir de esta base conceptual, se realizará una reflexión de la realidad de la expansión urbana y las características el borde que permita implantar el perímetro urbano como herramienta de gestión y de esta manera comprender e interpretar articulando puntos de vista de diferentes actores del proceso de

urbanización de áreas de borde. Con este análisis se concluirá con la construcción de una propuesta de lineamientos que permita la reconstrucción de suelos de expansión urbana y la redefinición del perímetro urbano que incorpore los componentes físicos y social con sus respectivos sistemas definidos con el objetivo de minimizar los efectos negativos de delimitar el territorio.

Capítulo 3. Marco Teórico

3.1 Glosario de términos

Para estudiar el tema de la delimitación de la ciudad y de cómo se da el desarrollo urbano actual, hay que aceptar que se hace cada vez más difícil conocer donde termina una ciudad y donde empieza el campo. Esto hace necesario que definamos las dinámicas actuales con algunas definiciones que ayudan a interpretar el ejercicio de lectura de territorio, el análisis, la propuesta y las reflexiones respecto a la definición de los bordes de la ciudad:

Áreas Periurbanas: Encuentro de lo urbano con lo rural o con los sistemas ecológicos. El ambiente habitable entre las áreas urbanas y rurales es un conjunto fragmentado de usos del suelo urbano (habitación para ricos y pobres, así como industria) usos naturales como lagos y bosques y usos rurales como fincas, pesca y minería; así como es un área diversa, que ofrece acceso a trabajos tanto urbanos como rurales, con diferentes instituciones, tipos de costumbres, leyes y prácticas que afectan las decisiones y acciones que se toman en ella. Ha recibido diversas denominaciones: la periferia urbana, el rur-urbano, la “ciudad difusa”, la frontera campo-ciudad, la “ciudad dispersa”, territorios de borde, borde urbano/ periurbano, el contorno de la ciudad, extrarradio, exurbia, etc (Toro, Velasco, & Niño, 2005).

En palabras de Manuel Castells, se incluyen, en discontinuidad espacial, zonas construidas de diversa densidad, espacios abiertos, actividades agrícolas, reservas naturales, extensiones residenciales y concentraciones de servicios y actividades industriales, repartidos a lo largo de ejes de transporte constituidos por autopistas y sistemas de transporte público. No existe una verdadera división en zonas, ya que los lugares de trabajo y las áreas residenciales y comerciales están dispersas en varias direcciones. Es más, aunque estas regiones suelen estar centradas en torno a una gran ciudad central, los centros urbanos menores quedan gradualmente absorbidos en redes intrametropolitanas (Entrena, 2005).

Borde: “Límite a lo construido urbano, consolidación de lo suburbano y área de enlace de las relaciones regionales” (Toro, Velasco, & Niño, 2005).

Elementos de Estructura: “sistemas físicos que expresan relaciones estables entre componentes seleccionados de ese territorio, es decir, los elementos que ligando un número reducido de partes” (Giménez, 2010).

Franja Periurbana: es un espacio de transición que – por el momento – no es ni rural ni urbano, pero en el que coexisten ambos debido a su plurifuncionalidad. Se trata de un espacio intermedio y sin delimitación aparente de lo que es considerado campo y lo que tratamos de definir como ciudad. La mezcolanza de estos dos espacios, así como de los usos del suelo y del tipo de organización social, viene dada a través de la dialéctica campo (Mikel, s.f).

Margen: “aquella franja territorial que denota una transición de los aspectos urbanos predominantes: densidad de ocupación, morfología, usos urbanos y dinámicas socioculturales, entre otros, a lo natural, o hacia los usos de suelos rural” (Toro, Velasco, & Niño, 2005).

Periferia: “aquella franja territorial que denota una transición de los aspectos urbanos predominantes: densidad de ocupación, morfología, usos urbanos y dinámicas socioculturales, entre otros, a lo natural, o hacia los usos de suelos rurales” (Toro, Velasco, & Niño, 2005).

Periferia Urbana: “áreas que bordean la ciudad, que se sitúan en sus límites, marcan la transición entre el espacio urbano y el rural” (Feria, 1999).

Primera Periferia: es un espacio de soporte pasivo de cuanto el centro rechaza o no puede contener, generalmente son espacios sin calidad, con valores urbanos y ambientales, inferiores a los dos escenarios de contacto. Caracterizados por una dualidad identitaria histórica, carentes de una estructura edificada (Toro, Velasco, & Niño, 2005).

Segunda Periferia: “está configurada por la ciudad difusa, reticular y distante de los centros principales. Es una ciudad sin centro interconexión, de sistemas urbanos autónomos, complementarios e interdependientes” (Toro, Velasco, & Niño, 2005).

Suelo: bien sea urbano, rural, de expansión o de protección, visto en términos de mercado, para lo cual la gestión urbanística busca interpretar e intervenir en el comportamiento, oferta y demanda, en el contexto de su consideración como un recurso escaso y, a su vez, en su condición de insumo en la construcción del espacio urbano y la provisión de bienes públicos por parte del Estado (Franco, 2007).

Territorio: principalmente el espacio urbano, el cual es el objeto de los procesos de planificación, mediante los cuales el pacto colectivo se expresa a través de la aplicación del principio de la función pública del urbanismo, en determinaciones de carácter administrativo (Franco, 2007).

Unidades de Paisaje: unidad estructural apoyada en las características topográficas y en la lectura de los límites visuales, donde existen una apreciable homogeneidad en el resto de los elementos que componen la forma del territorio (Giménez, 2010).

3.2 La noción de Perímetro Urbano

Para hablar de perímetro urbano se necesita conocer y caracterizar con certeza el área que se quiere delimitar y para este caso en concreto se refiere al área urbana y que será dividida o separada gráficamente del suelo rural y del suelo de expansión urbana, pero este proceso es dinámico y por tanto varía en el tiempo por el ordenamiento mismo de las actividades realizadas sobre el territorio. Así por ejemplo, en la época prehispánica se contaba con ciudades contenidas en la naturaleza misma conviviendo con ella la cual fue reemplazada bruscamente por la ley de indias establecida por los colonizadores apareciendo la retícula ortogonal y generando una propuesta dicotómica entre ciudad y campo que hoy en día persiste en las ciudades colombianas y así ha seguido “evolucionando” el concepto de ciudad delimitada por perímetros urbanos con la finalidad de “contener” la expansión de las ciudades (Bahamón, 2009).

Este instrumento de planificación utilizado comúnmente para “intentar” delimitar y contener la ciudad es el perímetro urbano. La palabra “perímetro” viene del griego “perimetron” - peri, alrededor y metron, medida - medida alrededor o contorno de una figura o área determinada, cuyo concepto implica, para este tema de estudio, la delimitación espacial del área urbana. Este concepto como instrumento de planificación permite la representación gráfica en el mapa del área incorporada como territorio urbano el cual tiene una dinámica propia en el tiempo.

El perímetro urbano, tal y como es concebido en Colombia parece determinado de manera insuficiente y limitado a no ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

De igual manera estos límites que establecen los perímetros urbanos por la dinámica propia de las ciudades varían en el tiempo y son diferentes en cada ciudad ya que las variables establecidas para la demarcación de este son diferentes al igual que los criterios que cada municipio adopta. Esta condición técnica, incide directamente en la calidad de vida de los habitantes marginales y de la ciudad en general, no solo en los barrios periféricos y populares sino en los desarrollos que presionan los bordes de la ciudad. De esta manera, los servicios públicos son esenciales para el desarrollo de los márgenes urbanos, por lo tanto, a medida que la población presiona por transformar el uso del suelo, se debe ampliar las redes de servicios públicos (Bahamón, 2009).

De esta manera, los perímetros urbanos en Colombia se determinan esencialmente en relación al perímetro sanitario sobre otros criterios de planificación para la determinación de usos de suelo y demás criterios relacionados con las prospectivas del desarrollo local de los territorios. Así mismo, se observa que los motivos que llevan a la ampliación de las redes de servicios públicos y que permiten ampliar el perímetro sanitario, el cual es condicionante del perímetro urbano, como se dijo anteriormente, se encuentra determinado más por intereses políticos y económicos que por condiciones sociales, culturales o ambientales, en el cual se prioriza la rentabilidad del suelo y los intereses económicos sobre la calidad de vida de la población.

La dicotomía urbana rural en los bordes de las ciudades, en un asunto presente y permanente mientras las mismas sigan creciendo y generando mayores conflictos de uso de suelos con áreas periurbanas que con el tiempo se incorporan al área urbana. Por lo tanto, es conveniente comprender el fenómeno de la expansión urbana y el análisis morfológico de los sectores que se

deben planificar antes de ser ocupados y desarrollados sin control alguno, por tanto, se propone una caracterización detallada del borde interior y exterior del perímetro urbano para posibilitar la definición de áreas de expansión y consolidación urbana en respuesta a la presión de los procesos de ocupación y desarrollo de las ciudades.

3.3 El Perímetro Urbano en otros contextos

Las Ciudades Europeas. Los perímetros urbanos como instrumento de planificación son empleados en todo el mundo, para responder a la necesidad de delimitar la ciudad. Sin embargo, las condiciones territoriales son particulares para cada país y corresponde al equipo planificador identificar los contextos y caracterizar las diferencias dimensionales y los atributos físicos de cada caso, para proponer el ordenamiento del territorio. La territorialización es diferente en cada grupo de ciudadanos, grande, mediano o pequeño, ya que el resultado materializa su forma de vivir y su cotidianidad: En países como Inglaterra y de Europa en general, el proceso de expansión está ligada, desde la revolución industrial a la producción y a la necesidad de localizar por fuera de la ciudad grandes áreas de industrialización y ciudades para ubicar la mano de obra (Bahamón, 2009).

En general El sistema Urbano Europeo se concentra en un sistema de redes de ciudades en las que los límites se diluyen haciendo difícil la demarcación de cada una de ellas y en el que el proceso de periurbanización es muy marcado. Sin embargo, cada país tiene situaciones de desarrollo territorial singular, así por ejemplo mientras Suecia tiene un gran nivel de consolidación física, otros países como Portugal, tiene aún la mayoría de su población en el campo.

De acuerdo a las transformaciones del siglo XX muchas ciudades incrementaron su población y resolviendo sus necesidades cotidianas a interior de las mismas, “la denominada

“ciudad postindustrial”, ciudades tienen graves problemas sociales y ambientales que afectan las condiciones de vida que inducen a salir de ella y buscar la tranquilidad del campo...en Europa, consolidando la denominada “Ciudad Difusa” con espacios rururbanos o periurbanos.

Conllevando un nuevo deseo de alejarse del estrés urbano y buscando alternativas para vivir en el campo, pero con la calidad de vida que se pueda alcanzar en la ciudad, es por esto que las zonas periurbanas y suburbanas de las grandes ciudades europeas empezaron a ocuparse creciendo en población, fenómeno descrito como “contra urbanización” o “retorno al campo” fenómeno muy arraigado en Inglaterra y Francia desde los años cincuenta (Ávila, 2011).

Las Ciudades Norteamericanas: La mayoría de ciudades de estados unidos al igual que las ciudades latinoamericanas se conforman con una estructura urbana reticular conformada por calles rectas y avenidas perpendiculares a estas que se extienden a lo largo y ancho del territorio el cual ha sido ocupado por inmigrantes al raíz el denominado “sueño americano”, quienes han contribuido al desarrollo económico y demográfico del país conformando metrópolis en el que la clase media se ha localizado en la periferia en los llamados suburbios, caracterizados por ser grandes áreas rurales ocupadas con baja densidad habitacional y desarrolladas con un consolidado sistema de vías y carreteras que permite la fluida comunicación. La suburbanización le dio la oportunidad a la clase media para salir del perímetro urbano y alejarse de la ciudad, considerada como un espacio siempre en decadencia (Bahamón, 2009).

En Norteamérica se trata de imitar la forma de vida europea, las amplias zonas verdes son abordadas por edificaciones repartidas generosamente, las grandes autopistas rompen los perímetros de las metrópolis e invitan a salir del cerco y vivir entre el paisaje rural, donde el verde

se impone. Los “neorrurales” (Sánchez, 2001) son migraciones internas de pobladores se trasladan a la ciudad a trabajar, estudiar, recrearse y vuelven en la noche a sus residencias “campestres”, lo que les da un estatus de europeidad.

En el mismo sentido, el automóvil forma parte de todo un cambio en la forma de desarrollo urbano rompiendo todo perímetro trazado para delimitar la ciudad, generando problemas como son afectaciones al medio natural, disminución del espacio rural, contaminación y congestión vehicular.

Como conclusión se puede resumir las ciudades Norteamericanas como conglomerados urbanos con fuerte presencia de asentamientos periurbanos con tendencia a convertirse en nuevas ciudades asentadas con habitantes de clase media y alta y e nacimientos de sectores industriales.

América Latina: En las ciudades latinoamericanas es una caracteriza particular contar con zonas perimetrales a las grandes urbes o ciudades ocupados con asentamientos humanos que enfrentan todo tipo de limitantes afectaciones medioambientales, naturales y artificiales, con construcciones precarias y algunas veces en zona de alto riesgos por fenómenos de erosión e inundación. Sin embargo, en algunos casos se encuentran sectores de uso exclusivo de elites sociales, evidenciando en todo caso grandes contrastes de desigualdad y fraccionamiento social. Sobre este aspecto, Segre (2005), plantea en su libro “América Latina en su Arquitectura” que: “podemos hablar de desurbanización del campo y de hiperurbanización de la ciudad”, al explicar el proceso de expulsión de los campesinos de los latifundios quienes se concentran en sus bordes, caminos, laderas de las montañas, por último terminan engrosando los cordones de miseria de las grandes ciudades (Bahamón, 2009).

En este sentido se debe trabajar para reducir la marginalidad social, política y económica en América Latina, que es lo que conlleva al subdesarrollo y dependencia y los barrios marginales son una evidente consecuencia social, que se materializa en espacios de informalidad e ilegalidad. La concentración de la riqueza en pocos grupos sociales eleva el número de asentamientos con baja calidad de vida.

Por otra parte, otro aspecto tener en cuenta es la imposibilidad de los gobiernos locales de controlar la ilegalidad en el mercadeo de tierras y la informalidad en la construcción. Lo que genera amplios procesos de expansión incontrolada en las ciudades “del tercer mundo”. Se generan así “ciudades entre las ciudades”, guetos sin control del estado que se densifican sin el contexto urbano que requieren para una habitabilidad digna. En este mismo sentido Hardoy (1983), afirma: “Los estados latinos no controlan la propiedad y uso de la futura expansión urbana y suburbana, cualquier política de urbanización tendrá efectos muy limitados. Si no se toman medidas para establecer a la futura población en áreas urbanas y rurales, con criterios regionales y locales, simplemente estaremos trasladando el problema rural a otro no enteramente urbano, sin otorgarles a los nuevos habitantes mejores oportunidades y mejores formas de vida”.

En conclusión, América Latina sufre con una sociedad desigual en el que la marginalidad en el sistema económico genera otras marginalidades y esto aumenta la brecha social, fenómeno que se manifiesta en la forma de la ciudad: “La expulsión hacia la periferia de gran parte de la población marginada, aumenta la ocupación de tierras periféricas de la ciudad” (Robles, 1983).

EL PERÍMETRO URBANO EN OTROS CONTEXTOS		
LA CIUDAD EUROPEA Principales Características el proceso de expansión esta ligada, desde la revolución industrial a la producción y a la necesidad de localizar por fuera de la ciudad grandes áreas de industrialización y ciudadelas para ubicar la mano de obra El concepto de ciudad es superado por un concepto mayor de red de ciudades capitales de regiones Es más coherente pensar en el proceso general de la metropolización y la conformación de la urbanización europea como un gran sistema de ciudades, con límites que se diluyen, haciendo difícil su demarcación. Las zonas periurbanas y suburbanas de las urbes europeas empezaron a crecer en población, fenómeno descrito como "contra urbanización" o "retorno al campo" consolidando la denominada "Ciudad Difusa" con espacios rururbanos o periurbanos. Se considera por parte de los más conocedores urbanistas que en Europa se esta llegando al modelo ideal urbano: sistema de "constelación de ciudades"	LA CIUDAD NORTEAMERICANA Principales Características La delimitación urbana se caracteriza por que la gran mayoría de las ciudades tienen estructura reticular Normalmente el establecimiento y desarrollo de las ciudades ha seguido criterios de posicionamiento comercial (Nueva York, San Francisco, Seattle), logístico (Buffalo, Chicago, Dallas, Denver, Salt Lake City) e incluso lúdico (Las Vegas) Los suburbios residenciales para la clase media (suburbs) se localizan en la periferia. van ocupando grandes áreas rurales, con ayuda de un completo sistema de carreteras, que profundizan la expansión con bajas densidades (exurbación). El proceso de contraurbanización se presenta como una manifestación del rápido crecimiento de la población y la reacción a dinámicas económicas emergentes, en las que el automóvil forma parte de todo un cambio en la forma de desarrollo urbano es importante anotar que los perímetros urbanos de las ciudades norteamericanas también se están diluyendo. La metropolización de cuatro grandes sistemas de ciudades convirtió a Estados Unidos en un país de megalópolis.	LA CIUDAD DE AMERICA LATINA Principales Características Las zonas perimetrales de la ciudad latinoamericana se engrosan día a día con grandes contrastes de desigualdad social Los perímetros urbanos son superados por asentamientos que enfrentan todo tipo de limitantes, artificiales y naturales, con precarias construcciones Es común la inexistencia de gobernabilidad generándose grandes áreas urbanas periféricas en el que la delincuencia ocupa estos sectores ante la poca presencia institucional "Estas formas de expansión urbana subdesarrollada y dependiente toma diversos nombres en América Latina: colonias proletarias, villas miserias, callampas, favelas, barriadas, invasiones, subnormales, pueblos jóvenes" (Robles, 1983) la migración campo-ciudad ocasionada por arraigados procesos sociales y problemas estructurales de violencia, la búsqueda masiva de oportunidades laborales, entre otros factores, han generado un engrosamiento de las franjas en los bordes de frontera de la ciudad **
CONCLUSIONES		
La ciudad europea pretende a través de fenómenos de contraurbanización conformar un sistema de constelación de ciudades en donde identificar el perímetro urbano de las mismas es cada vez más difícil El modelo norteamericano de vida se basa, primordialmente, en el individualismo y el consumismo, y esto se tiene que reflejar en la conformación del espacio urbano, pretendiendo la generación de suburbios en la periferia de las ciudades tratando de imitar la forma de vida europea, las amplias zonas verdes son abordadas por edificaciones repartidas generosamente. La periferia de la ciudad Latinoamericana se caracteriza por ser un territorio de común ocupación de asentamientos informales con grandes desigualdades y en muchas ocasiones falta de gobernabilidad. Se generan así "ciudades entre las ciudades", ghettos sin control del estado que se densifican sin el contexto urbano		

*modelo descrito desde los años setenta por urbanistas como Spreiregen (1973)

**Segre(2005), plantea en su libro "América Latina en su Arquitectura" que: "podemos hablar de desurbanización del campo y de hiperurbanización de la ciudad", al explicar el proceso de expulsión de los campesinos de los latifundios quienes se concentran en sus bordes, caminos, laderas de las montañas, por último terminan engrosando los cordones de miseria de las grandes ciudades.

Figura 3. Cuadro sinóptico del perímetro urbano en otros contextos

3.3.1 El Perímetro Urbano en la ciudad colombiana

El concepto de perímetro urbano en Colombia se encuentra limitado a la concepción de una línea virtual cartográfica que separa el suelo urbano del suelo rural, sin que en ningún caso el perímetro urbano pueda ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios, omitiéndose realidades producto de las distintas dinámicas que se desarrollan en el territorio.

En este sentido para definir el suelo clasificado como urbano, es decir aquel según la ley 388 de 1997 destinado a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose

su urbanización y edificación, según sea el caso, se utiliza el perímetro urbano mediante un polígono cerrado que lo contiene, pero que por el acelerado proceso de crecimiento demográfico tiene como consecuencia: Una Expansión de áreas urbanas, la revalorización de áreas circundantes y la generación de asentamientos a lo largo de los corredores viales regionales. Por tal razón, es necesario ajustar constantemente este perímetro y redefinir usos y tratamientos urbanos de suelo, basado en las condiciones variables y heterogéneas de ocupación y las variables sociales y económicas propias de los márgenes urbanos (Bahamón, 2009).

Estas dinámicas de expansión son producto comúnmente forzada por la aparición de asentamientos informales generando el fenómeno conocido como “cinturones de miseria”, compartiendo ocupación con equipamientos de alto impacto como basureros, mataderos, fábricas de producción sucia, etc., que desvalorizan el suelo y generar mayor inequidades y fractura social. Estos asentamientos informales con el tiempo debido a la inoperancia del estado y las condiciones sociales de los habitantes de estos sectores terminan siendo reconocidos como barrios populares. Por otra, parte, otras ciudades destinan estos sectores periurbanos para la generación de asentamientos de clases altas, por lo general conjunto residenciales cerrados o condominios, o la aparición de zonas de producción industrial.

Todas estas formas de ocupación, más la presión urbana interna de las áreas urbanas consolidadas, generan dos posiciones que polarizan el debate acerca del perímetro urbano y el modelo de expansión de la ciudad entre los que sostienen el crecimiento expansivo de la ciudad permitiendo el libre mercado del suelo al mejor estilo de la ciudad de Los Ángeles, USA. Y los que sugieren forzar el crecimiento de la ciudad dentro del perímetro urbano ya establecido incentivando la implosión urbana mediante el crecimiento concentrado aumentando densidades de

ocupación del suelo con edificio de gran altura donde se mezclan usos de vivienda, trabajo recreación etc.

Por otra parte, la presión de políticas populares de generación de suelo urbano para la oferta de vivienda de interés social y las necesidades sentidas de comunidades sin vivienda, motivó al gobierno a expedir la Ley 1537 de 2012, en el que, sin mediar plan parcial como condición para su conversión a suelo urbano, se generó suelo urbano principalmente en zonas periurbanas, sin contar con el concepto favorable de intervención ambiental. Trayendo consecuencias nefastas para el desarrollo urbano de todas las poblaciones del país incrementando de manera exorbitante el suelo urbano en sitios donde no existe oferta de ciudad, es decir, no existen redes de servicios públicos, ni vías de comunicación óptimas, ni espacio público construido y dotado y mucho menos áreas institucionales como colegios, clínicas iglesias, etc., generando una segregación de la sociedad obligándola a vivir excluida y relegada (Bahamón, 2009).

que se repiten y repiten en áreas ocupadas informalmente como extensiones de los barrios periféricos. Los riesgos se incrementan cuando, como en el caso de Medellín, el territorio esta naturalmente definido por un valle rodeado por las estribaciones de la cordillera central y la ciudad queda enmarcada por condicionantes orográficos tan fuertes.

La transformación interurbana actual en los bordes periféricos urbanos en Colombia, debido a los limitados suelos de expansión para el crecimiento espacial de tipo tradicional, está generando un crecimiento vertical, una implosión, pero también, una “muralla” de edificaciones de borde, con la facilidad que ofrece el nuevo sistema constructivo (nada arquitectónico) en pantallas vaciadas, que demarcan el límite en el paisaje la malla urbana con bloques que superan los veinte niveles, todos iguales. Limite aparente, que siempre es

superado, incluso retando las pendientes, la falta de accesos, la falta de redes de servicios, la normatividad ambiental para la ciudad no se detiene y el perímetro urbano tendrá que desplazarse nuevamente (Bahamón, 2009).

Esperemos que ante la falta de un concepto más integral del perímetro urbano, asociado a criterios reales de ocupación y de gobernabilidad, que den cuenta de la territorialidades de las fronteras de la ciudad y que garanticen una respuesta más preventiva que correctiva a la ocupación de zonas de alto riesgo, se podrían plantear “áreas discretas” y no líneas fraccionantes del territorio, que articularían de manera planificada la expansión de la ciudad y no una simple respuesta posterior a la ocupación incontrolada de asentamientos en los bordes de frontera.

En este mismo sentido, también es preocupante otro tipo de eventos relacionados con la definición de los bordes de la ciudad: en la historia urbana colombiana son repetitivos los desastres en los que se pierden muchas vidas por deslizamientos de edificaciones, deslizamientos externos, avalanchas, incendios, entre otros eventos que se repiten y repiten en áreas ocupadas informalmente como extensiones de los barrios periféricos. Los riesgos se incrementan cuando, como en el caso de Medellín, el territorio está naturalmente definido por un valle rodeado por las estribaciones de la cordillera central y la ciudad queda enmarcada por condicionantes orográficos tan fuertes.

La transformación interurbana actual en los bordes periféricos urbanos en Colombia, debido a los limitados suelos de expansión para el crecimiento espacial de tipo tradicional, está generando un crecimiento vertical, una implosión, pero también, una “muralla” de edificaciones de borde, con la facilidad que ofrece el nuevo sistema constructivo (nada arquitectónico) en pantallas vaciadas, que demarcan el límite en el paisaje la malla urbana con bloques que superan los veinte niveles, todos iguales. Límite aparente, que siempre es

superado, incluso retando las pendientes, la falta de accesos, la falta de redes de servicios, la normatividad ambiental para la ciudad no se detiene y el perímetro urbano tendrá que desplazarse nuevamente (Bahamón, 2009).

Esperemos que ante la falta de un concepto más integral del perímetro urbano, asociado a criterios reales de ocupación y de gobernabilidad, que den cuenta de la territorialidades de las fronteras de la ciudad y que garanticen una respuesta más preventiva que correctiva a la ocupación de zonas de alto riesgo, se podrían plantear “áreas discretas” y no líneas fraccionantes del territorio, que articularían de manera planificada la expansión de la ciudad y no una simple respuesta posterior a la ocupación incontrolada de asentamientos en los bordes de frontera.

Capítulo 4. Proceso evolutivo de la demarcación del perímetro urbano en la ciudad de Ocaña

4.1 Antecedente histórico del desarrollo urbano de la ciudad de Ocaña

Ocaña, fue fundada el 14 de diciembre de 1570, con el nombre de Nueva Madrid de Ocaña, por el Capitán Francisco Fernández de Contreras quien en cumplimiento de la Ley de Indias realizó el reticular ortogonal o en damero, a partir del cuadrado de la Plaza Mayor, comprendiendo las ocho manzanas entorno a esta plaza, luego fue extendiéndose por las calles 10 y 11 entre las carreras 6 y 14. Allí habitaron los primeros conquistadores y pobladores de Ocaña en épocas de la Colonia y hasta entrado el siglo XX (Ortíz, 2009).

Durante 400 años presentó un lento crecimiento urbano, limitado por las barreras geográficas como los Cerros de los Muertos, Cristo Rey y El Molino, junto con los ríos Tejo y Chiquito. Desde el siglo XVII, estos límites sólo fueron franqueados por las calles de arriería, La Piñuela al oriente

en la salida hacia Pamplona y el Tejarito en la salida al occidente. posteriormente fue ampliándose el desarrollo urbano del municipio, es así como basándonos en escrituras otorgadas hacia 1880, estos eran para esa época, sectores urbanos consolidados: La Amargura, San Francisco, El Carretero, La Rotina, El Cerro de las Ovejas (Cerro de los Muertos), Los Altillos, San Agustín, Villanueva, La Piñuelita, El Tamaco, La Costa, Las Alcantarillas, Calle del Dulce Nombre, Llano de Santa Ana (Llano de los Echávez), Las Llanaditas, El Martinete, El Llanito de Melo, El Tejarito, Punta del Llano, La Palmita, El Palomar.

Todo este desarrollo desde la fundación de Ocaña se aborda teniendo en cuenta que el tema del desarrollo histórico es de vital importancia para visualizar, desde lo espacial, las tendencias de desarrollo urbano, las tipologías de implantaciones tanto urbanísticas como arquitectónicas, así como lograr un amplio conocimiento del origen y grado de consolidación de los diversos asentamientos en el tiempo, avanzando hasta mediados del siglo XX (Ortíz, 2009).

Para el efecto, se realizó un estudio con base en aerofotografías del IGAC, en el que se determinan las áreas de crecimiento físico de la ciudad. Las aerofotografías disponibles corresponden a los años 1954, 1960, 1976, 1991 y 1994 obteniéndose las siguientes apreciaciones.

Para el año de 1954 la ciudad se encuentra inscrita básicamente entre los ríos Tejo y Chiquito. Como vías de acceso al Casco Urbano, se encontraban la actual Calle 8, las Carreras 7 y 11 al sur y la Carrera 10 y Vía la Pradera al occidente. Hacia el oriente el Camino Real.

Entre los años 1954 y 1960 se inicia el proceso de dispersión del núcleo urbano principal con la aparición de los barrios Buenos Aires, Las Palmeras y primavera al norte. Aparecen de forma perimetral a la zona tradicional algunos asentamientos en la zona suroccidental en los barrios

Favorita y Cerro de los Muertos y allí surge el primer núcleo del barrio Tejarito. En la zona oriental, se inicia el poblamiento del Cerro de Cristo Rey a través de dos asentamientos, el primero localizado en la base del Cerro, en el camino que conducía a la cima, que corresponde al barrio el Palomar y en la parte alta el inicio del Barrio Cristo Rey.

Entre los años 1960 y 1976 en este período el desarrollo urbano de la ciudad experimenta un crecimiento que se traduce en cuatro situaciones:

1. La expansión urbana de mayor importancia se realiza entre el río Tejo y en la Carrera 10 en lo que hoy se conoce como Torcoroma, Tejarito, y algún territorio hacia el norte entre el río Tejo y la calle 3 con los barrios Primero de Mayo, Marabel, Marabelito y Camilo Torres. Este es el inicio de la implantación urbana al occidente de la ciudad
2. Conformación de procesos urbanos sobre la actual Avenida Francisco Fernández de Contreras, de forma lineal entre el asentamiento Buenos Aires, primavera y el área de 1954, donde aparecen los barrios La Gloria y la Riviera.
3. Continuación de la aparición de asentamientos en los Cerros del Oriente con el crecimiento de Cristo Rey y la iniciación de San Antonio sobre la carrera 11 y El Carmen hacia la Carrera 28.
4. Aparición de pequeños núcleos urbanos contiguos al área ya urbanizada, principalmente La Palmita y la Merced al sur, y El Retiro en la zona meridional.

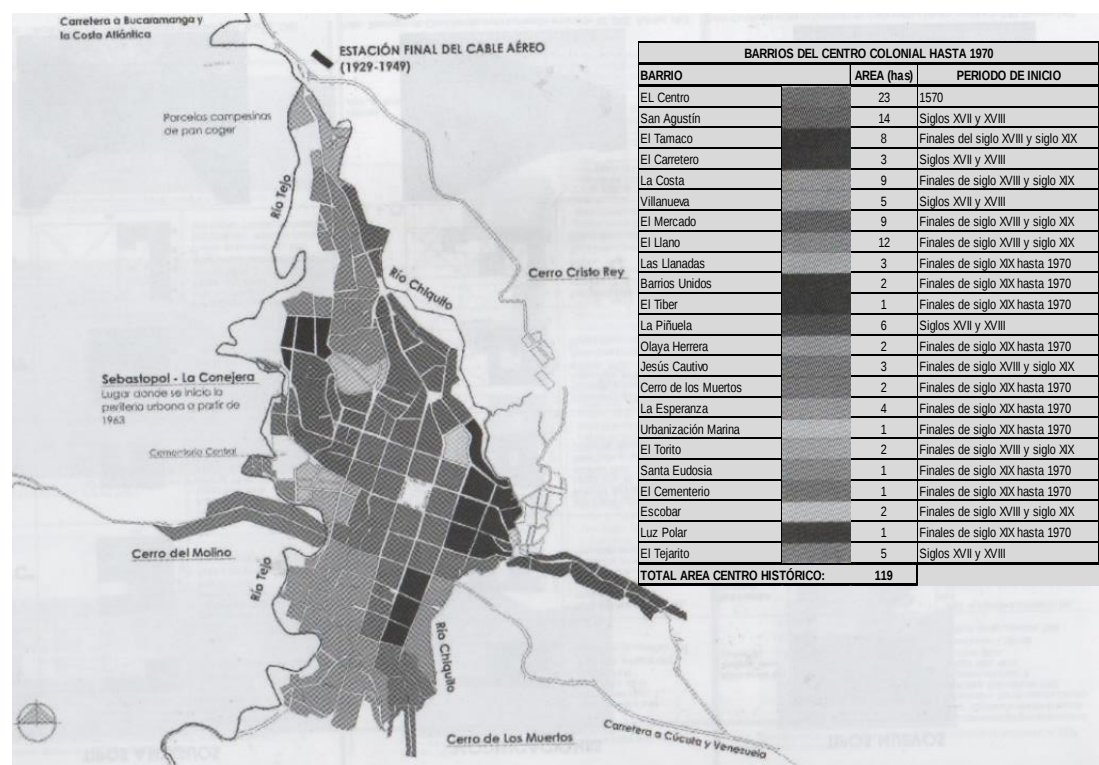


Figura 4. Barrios del centro histórico hasta 1970

Fuente: (Ortíz, 2009).

Durante el período comprendido entre 1976 y 1991, la ciudad experimenta su mayor crecimiento en dos zonas:

Hacia el costado occidental se desarrolla principalmente la zona comprendida entre la carrera 16 y 28 y calles 2 y 3. Se inicia el desarrollo lineal de la calle 2 y se consolidan sectores del Tejarito, Juan XXIII y Santa Cruz.

Hacia el oriente se consolida el crecimiento de Cristo Rey, aparecen asentamientos al costado oriental de la Av. Circunvalar y se expande la urbanización más al norte en la zona montañosa, con los barrios El Carmen, Simón Bolívar, Hatillo, Comuneros y Sesquicentenario.

De forma aislada se desarrolla el Barrio Santa Lucía, sobre la vía que actualmente conecta a la Av. Circunvalar con la Carrera 11 (Calle 19). Igualmente se inicia el Barrio Promesa de Dios.

Entre tanto en los años 1991 a 1994, en este corto período, los principales asentamientos han sido de pequeña magnitud, con excepción de las invasiones realizadas a comienzo de 1994 en la zona norte en los alrededores del barrio Santa Clara. La mayoría de estos nuevos desarrollos corresponden a urbanizaciones o a expansión y consolidación de sectores que iniciaron el proceso de urbanización en el período anterior.

“A partir de la década de 1960, el salto a la periferia de Ocaña se presenta a través del crecimiento lineal sobre el valle del río Tejo. Las Preexistencias relacionadas con la infraestructura de comunicaciones, iniciada de forma incipiente a partir de la fundación de Ocaña en 1570, con el camino colonial hacia el Puerto Real, tuvieron un papel fundamental en la conformación de la periferia urbana. Cuatro momentos la antecedieron:

Primer momento: El camino colonial de Ocaña hacia el Puerto Real o Nacional (Gamarra), desde el siglo XVI, en la década de 1920.

Segundo momento: El cable aéreo Ocaña-Gamarra desde 1929 hasta 1949.

Tercer momento: La carretera de Ocaña a Gamarra desde su inauguración en 1944 hasta hoy.

Cuarto Momento: “La avenida, que se construye como la única puerta de entrada por el norte de la ciudad desde 1962, alrededor de la cual se iniciará el crecimiento tentacular” (Ortiz, 2009).

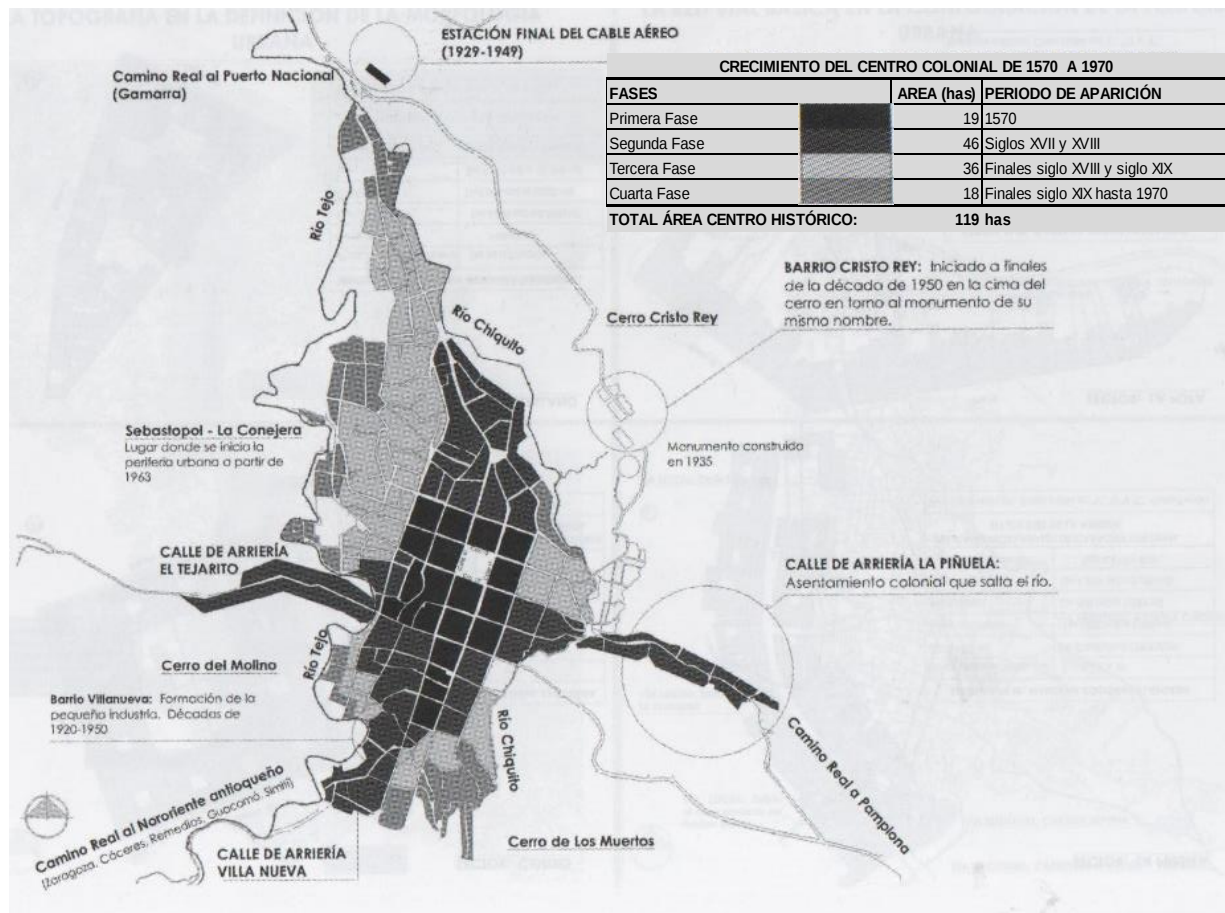


Figura 5. Fases de crecimiento del centro histórico

Fuente: (Ortíz, 2009).

4.2 Evolución del perímetro urbano a partir del PBOT

Luego de expedida la ley 388 de 1997 se concedió un plazo de dos años a todos los municipios del país para formular, implementar y adoptar el denominado Plan, Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial, según corresponda, situación que a todos los municipios les tomó por sorpresa, sin conocimiento si quiera de que el territorio se podía ordenar según las actividades humanas y sus impactos y más aún, sin que existieran los medios para realizarlo, situación que como se comprenderá no se logró cumplir, más en un país analfabeta en términos de estudio del territorio, por lo cual al 24 de enero de 1999

solamente el municipio de Armenia había adoptado su Plan de Ordenamiento Territorial, situación está que obligó al Gobierno central a ampliar el plazo para lograr que más municipios se embarcaran en esta difícil tarea de ordenar el territorio con todas las implicaciones que esto conlleva. Toda esta situación no fue ajena al municipio de Ocaña, una ciudad emergente con pocos empleados y escasos de conocimiento en estos nuevos temas, por lo cual fue hasta el mes de marzo de 2002 que mediante acuerdo 018 se logró adoptar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. (Alcaldía de Ocaña, 2002)

Es a partir de este acuerdo, y bajo la dirección del señor Alcalde de la época, Dr. Francisco Antonio Coronel Julio, que se empieza a observar el territorio con una mirada un poco distinta, como un lucrativo negocio que podía enriquecer como es común al terrateniente o al que más influencia política tuviera, en este acuerdo se logró determinar con aceptable precisión el área urbana municipal compuesto por 696 hectáreas de territorio enmarcado por el perímetro de servicios, más un área establecida para futuros desarrollos urbanos denominada de expansión urbana, donde a futuro deberá crecer la ciudad y para tal situación, se deberá provisionar previamente de equipamientos colectivos, servicios públicos y obras de urbanismo principal y 33,85 hectáreas para uso de vivienda residencial campestre, en el cual se desarrolló la primera etapa del proyecto denominado condominio Torres del Cable y el proyecto de parcelación Alto del rosál, ubicado en la vía Acolsure – La Ermita (Alcaldía de Ocaña, 2002)

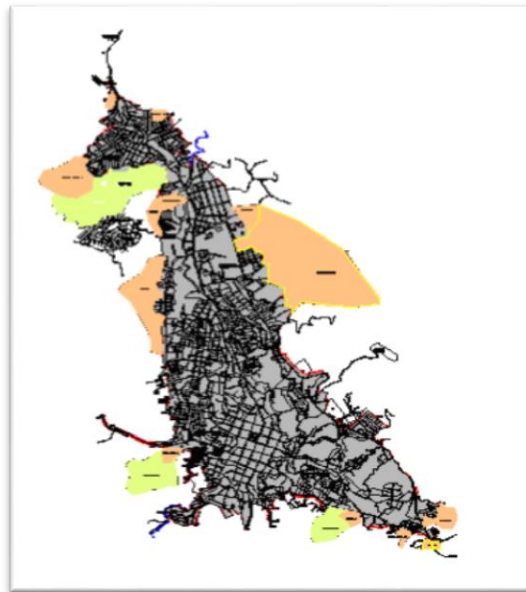


Figura 6. Perímetro urbano PBOT 2002. Fuente PBOT

Fuente: (Alcaldía de Ocaña, 2015)

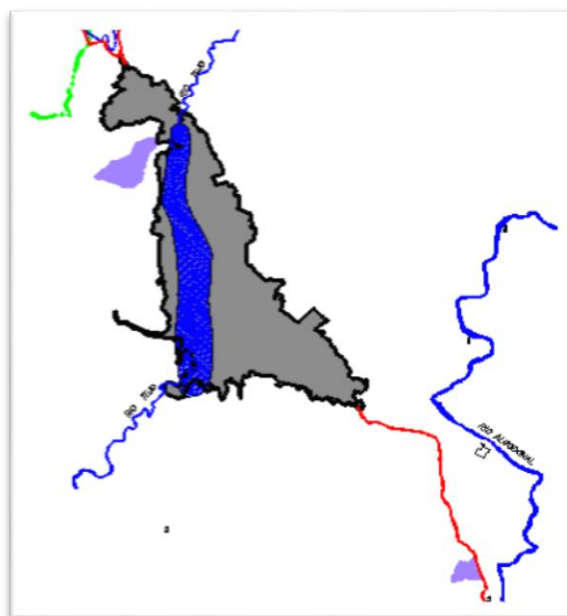


Figura 7. Vivienda campestre PBOT 2002. Fuente PBOT

Fuente: (Alcaldía de Ocaña, 2015)

Posteriormente cada gobierno de turno realizó su respectiva modificación en la cual se ajustó el perímetro urbano municipal y sea por la creación de nuevos proyectos formales o asentamientos informales y la generación de nuevas áreas de expansión urbana y los mal interpretados suelos de vivienda residencial campestre.

De esta manera, fue en el año 2007 cuando el municipio estaba gobernado por el Dr. Luis Alfonso Díaz Barbosa se generó la primera modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) en la cual se determinó la incorporación al perímetro urbano de 37 hectáreas de suelo urbano representado en los proyectos Urbanización Belén, la expansión de la urbanización ciudadela deportiva, urbanización Provenza, primera etapa de la urbanización Villa Carolina y algunos justes en otros sectores que ampliaron el perímetro de acuerdo al normal crecimiento de la ciudad. Con estos ajustes se obtiene un área urbana de 733 hectáreas. Así mismo, se realizó el ajuste del área residencial campestre incrementándola 17,4 hectáreas para obtener un total correspondiente al 7% aproximadamente del área urbana. Con esta área adicional se posibilitó ejecutar la segunda etapa del proyecto torres de Cable (Alcaldía de Ocaña, 2015)

Todo a mi juicio evolucionaba de acuerdo a las dinámicas del sector de la urbanización, con un incremento formal en su mayoría a excepción de los asentamientos informales que aparecieron al norte de la ciudad denominados Asovigiron.

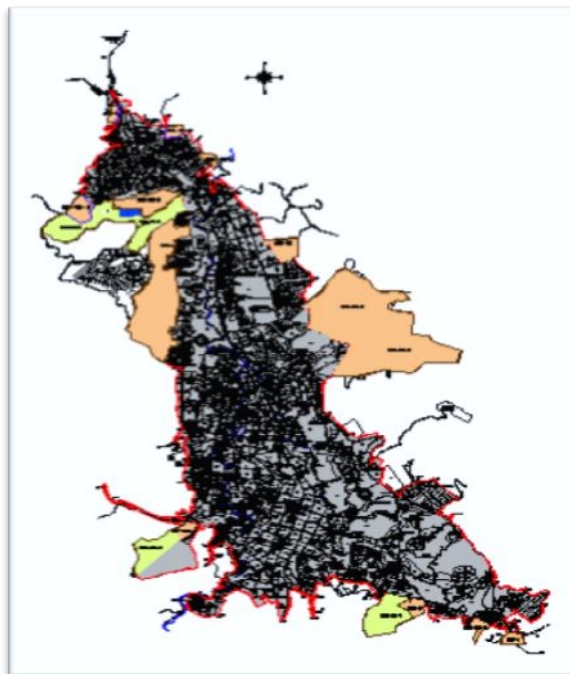


Figura 8. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2006. Fuente PBOT. Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

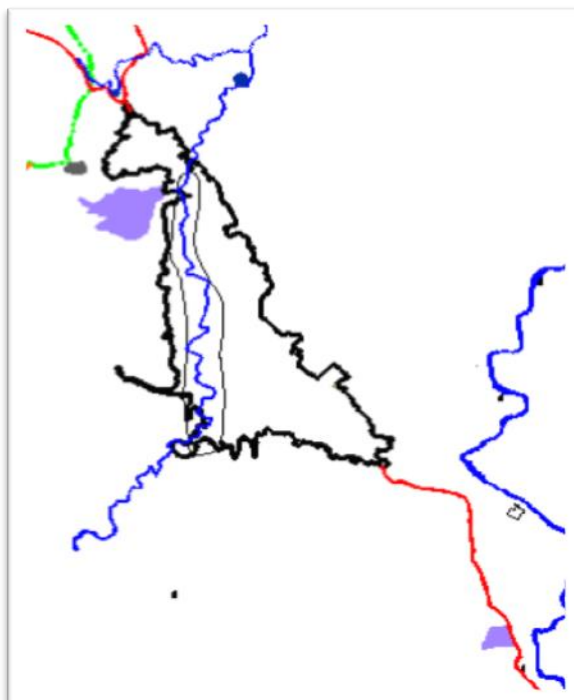


Figura 9. Vivienda campestre PBOT 2006. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

Posteriormente, bajo el gobierno del Dr. Yebrail Haddad Linero, se produce la mayor explosión del territorio con las modificaciones realizadas al PBOT mediante los acuerdos 043 de 2009 y 002 de 2011, fue en este momento cuando se observó el territorio como el gran ponqué que se pueden repartir los que mayor tierra tienen y donde algunos identificaron que es un mecanismo para incrementar la riqueza sin mayores inversiones, donde se interpretó los grandes beneficios de la decisión política para generar esas plusvalías particulares, que incrementan las cargas generales sobre un municipio sin doliente a cambio de grandes negocios particulares.

De este modo, en el año 2009, con la segunda modificación del PBOT se incorpora 41 ha más al perímetro urbano representado principalmente en la inclusión de los proyectos: Villa carolina segunda etapa, se incorpora el proyecto Torres del Cable, que nació como un proyecto residencial campestre, y se amplía el sector de la urbanización Villa Elvia. Así las cosas, se cuenta en dos años luego de la primera modificación con 774 hectáreas de suelo urbano y 179, 52 Ha para suelo de expansión urbana el cual es un incremento con relación a la primera modificación razonable y corresponde a ajustes en la propiedad de los terrenos incluidos, es decir se ajustó este suelo de acuerdo a los polígonos de propiedad privada que lo componen. Sin embargo, ante la imposibilidad de crecer en suelo de expansión urbana que obviamente al ser reservado para el crecimiento de la ciudad obedece a unos lineamientos más exigentes estudiados mediante un plan parcial, y ante la no disposición de la empresa de servicios públicos, que valga la aclaración a estado actuando de manera muy conservadora frente a las expansiones del municipio, se observó que la salida a estas dificultades estaba en los suelos destinados para vivienda residencial campestre, los cuales bajo la permisividad de la autoridad ambiental se permitió incrementar en un 470% en comparación con la primera modificación pasando a 240,4 hectáreas de suelo parcelable. Con esta decisión se obtuvo un área campestre equivalente al 31% con respecto el área

urbana. El proyecto Torres del cable se incorporó al perímetro urbano y se adicionó una gran área al occidente de la ciudad.



Figura 10. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2009. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

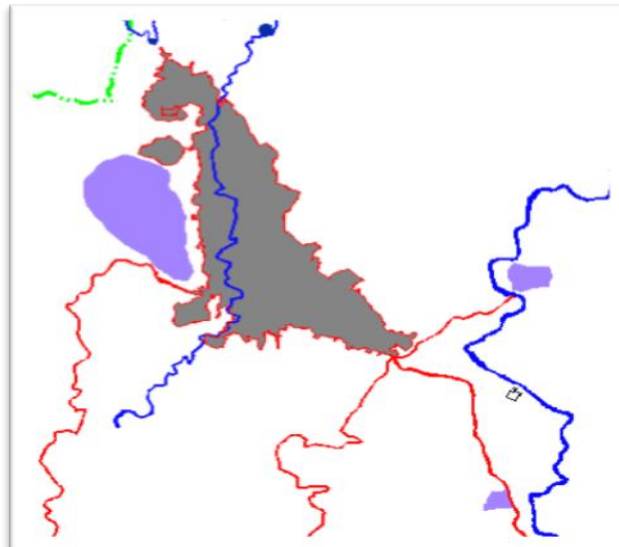


Figura 11. Vivienda campestre PBOT 2009. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

En este momento la empresa privada y empresarios del territorio observan estos proyectos de vivienda residencial campestres como la mejor oportunidad de expandir sus rentabilidades al proyectar conjuntos residenciales con la excusa de ser viviendas campestres, cuando en realidad son urbanizaciones para estratos altos sin servicios públicos y que como la experiencia lo mostró con una fuerte tendencia a ser vivienda urbana y con el gran beneficio de no estar estratificados y por tanto resultan en el censo municipal como viviendas estrato uno, generando aún más inequidad tributaria desdibujando el deber ser de las políticas públicas.

Así las cosas, y con una modificación realizada del PBOT (la segunda) apenas iniciando un gobierno y observando las grandes ventajas antes descritas pues se aprovechó para adoptar la tercera gran reforma a nuestro ya desbarajustado Plan básico de Ordenamiento Territorial, y esto por medio del acuerdo 001 de 2011, en el cual con relación al año 2009 se aumentó el área residencial campestre en 183 hectáreas, para tener un incremento que corresponde al 52% del área urbana del municipio. En esta ocasión se incluyeron 14 nuevos sectores, de los cuales solo se han desarrollado a la fecha 7 proyectos aproximadamente. Así

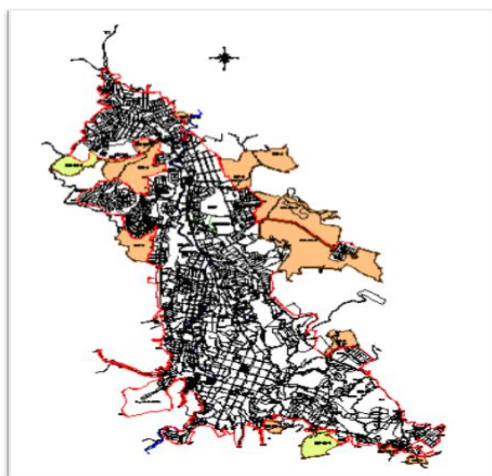


Figura 12. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2011. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

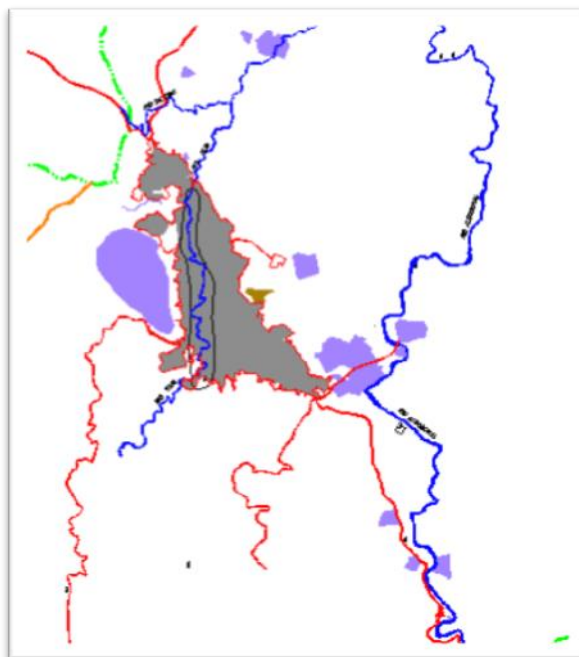


Figura 13. Vivienda campestre PBOT 2011. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

Así mismo, y como es costumbre hecha ley se aprovechó la ocasión para extender el perímetro urbano en 43 hectáreas más debido a la incorporación del área industrial Gran Señora, el condominio Las Acacias, la urbanización Transparencia y el asentamiento humano Asovigiron. Con estas incorporaciones se obtiene un perímetro urbano de 817 hectáreas.

Pero este desastre no termina acá según lo ya explicado, en la administración del Dr. Jesús Antonio Sánchez Clavijo se adelantó la acostumbrada revisión y modificación del ya deteriorado Plan Básico de Ordenamiento Territorial mediante el acuerdo 001 de 2015 para endilgarle los más grandes despropósitos que un plan pueda tener como entre otras cosas son:

Se incorpora al perímetro urbano 117 hectáreas debido principalmente a la inclusión de terrenos amparado en el art 47 de la ley 1537 de 2012, los cuales en su mayoría no cuentan con disponibilidad de servicios públicos. Así mismo, se realizó el pertinente ajuste al perímetro urbano

por la ejecución de los proyectos que se ejecutaron en la vigencia del PBOT, de esta manera se incorporaron proyectos como son: Condominio La Castellana, urbanizaciones, la Ibáñez, Villa Laid, Villa Mariana, Villa Karina, Altos del Hatillo, Villas del Rosario, Montelago, La Cabaña, los sectores vía Buenavista, Junín, y el asentamiento humano Colinas de la Provincia. Del mismo modo se incrementó el área destinada para futuras expansiones clasificando 26,67 nuevas hectáreas para tener un total de 206,69 hectáreas en total, las cuales representan un 22% de área reservada para uso urbano en el futuro a corto plazo, lo cual según el desarrollo del municipio es una expectativa realizable.

Por otra parte, la mayor insensatez en este largo camino de desaciertos quizás está en el incremento de nuevos suelos establecidos para vivienda residencial campestre en la que con relación al 2011 se pasó de 14 sectores a 36 sectores y se incrementa el área a algunos sectores ya incorporados a este uso a 614,42 hectáreas que con relación al área urbana corresponden a un 66%. Así mismo, se desarrollaron dos proyectos que, aunque no fueron incorporados fueron aprobados por ambigüedad en las normas establecidas. Estos proyectos fueron: Condominio Europa con 36,5 hectáreas y el Condominio Campestre Carrizal desarrollado en 56,5 hectáreas, con todos estos ajustes se tendría un área de parcelación campestres de 707 Ha que corresponden a un 76% del área urbana.

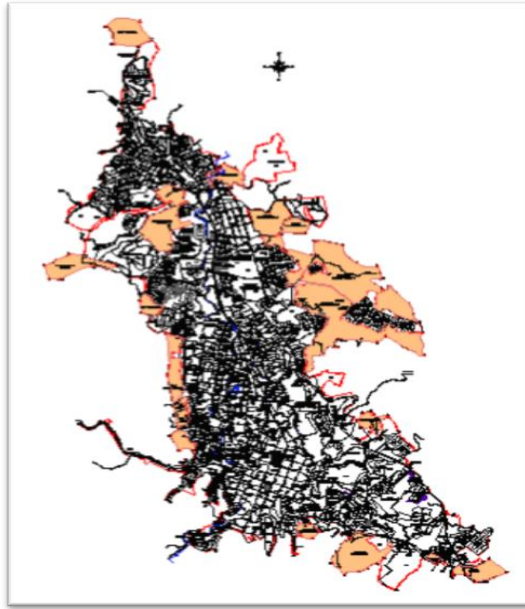


Figura 14. Perímetro Urbano y SEU PBOT 2015. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

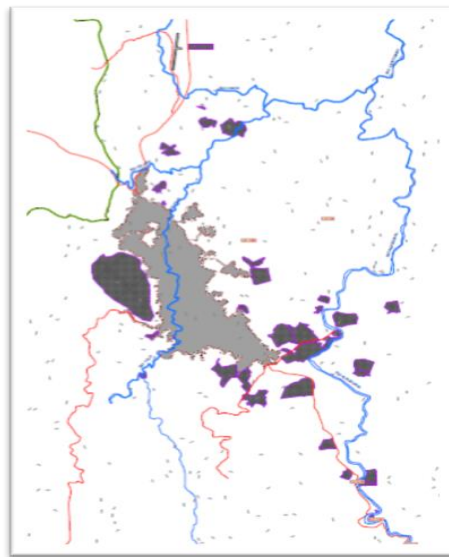


Figura 15. Vivienda campestre PBOT 2015. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

Por otra parte, en cuanto a normas urbanísticas, se tomó en esta administración eliminar las restricciones en altura en la ciudad limitándola solo al cumplimiento de aislamientos posteriores y laterales sin tener en cuenta la oferta de ciudad que existe, es decir, sin evaluar la disponibilidad de servicios públicos en cada sector, diámetros de tuberías, redes existentes, infraestructura vial existente, espacio público creado. Del mismo modo, se decidió reducir el área de los lotes resultantes de los proyectos de urbanización con áreas mínimas de 60 m² con frentes mínimos de 6 metros y en los proyectos de parcelación o vivienda residencial campestres, permitiéndose lotes de hasta 350 metros cuadrados, lo cual es a todas luces como lo mencione anteriormente la generación encubierta de urbanizaciones sin el lleno de los requisitos plenos que establece la ley y trayendo consecuencias nefastas para el desarrollo urbano de la ciudad y graves afectaciones ambientales, tales como afectación a la biodiversidad con la deforestación y migración de la fauna, la contaminación de cauces y demás cuerpos de agua al disponer los residuos en tanques séptico en su mayoría individuales con tratamiento anaeróbico, que emiten aguas contaminadas y la no prestación de servicios públicos domiciliarios de manera continua y permanente y todo esto bajo la mirada cómplice de las autoridades ambientales que mediante determinantes han permitido estos tratamientos en estos nuevos suelos.

Todo esto, ha creado una gran especulación del sector inmobiliario, al generar una gran oferta de proyectos de urbanización y parcelación y por ende se ha incrementado el precio de la tierra al disminuir el área de suelo que se permite subdividir, generando rentas generosas al sector privado y mayores cargas urbanísticas al municipio las cuales deberán ser asumidas por el erario público o en otras palabras a todos los contribuyentes.

Todos estos hechos demuestran que la ocupación de suelo periférico no se detiene, aunque tenga grandes restricciones naturales. El paisaje urbano periférico de la ciudad está ahora

recargándose de alto contraste de formas de habitación vertical vs. Horizontal, es decir, las tipologías de la vivienda que se desarrolla actualmente en los intersticios de los bordes. El perímetro urbano tiene un nuevo elemento que lo conforma (temporalmente), son los bloques de edificaciones en altura en algunos sectores y conjugados con la ocupación extensiva de proyectos inmobiliarios formales e informales que en su mayoría carecen de infraestructura pública consolidada, esto es vías integradoras y locales pavimentadas, equipamientos, espacios públicos etc.

4.3 Conclusiones

La población de Ocaña, se implantó en el territorio con una configuración ortogonal conformada inicialmente por 8 manzanas extendiéndose gradualmente entre las calles 10 y 11 de forma muy lenta hasta principios del siglo XX. Posteriormente, la aparición del cable aéreo, la construcción de la avenida Francisco Fernández de Contreras, la Avenida Circunvalar, la Carretera Central y la Calle 2 propiciaron el escenario para la aparición de los asentamientos informales que hoy conforman los barrios de la ciudad.

En el año 2002, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 se formuló y adoptó el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el cual contemplo un área urbana de 696 hectáreas y un área para vivienda residencial campestre de 33,85 hectáreas acorde a la realidad de ese momento, sin embargo, cinco años más tardes para el año 2007 estas áreas de incrementaron para obtener un área urbana de 733 hectáreas y un área de 51,25 hectáreas para vivienda residencial campestre.

En la administración del Doctor Yebrail Haddad Linero, se realizaron dos modificaciones más al PBOT para obtener un área urbana de 817 Ha y un área para vivienda residencial campestre de 422,85 hectáreas y por último en el año 2015, se realizó la cuarta y más reciente modificación

extraordinaria del Pla Básico de Ordenamiento Territorial dejando como resultado un área urbana de 934 hectáreas y un área residencial campestre de 614,42 hectáreas.

Estas modificaciones o revisiones excepcionales a partir del año 2002 ha incrementado el área urbana en un 34% al pasar de 696 hectáreas a 934 hectáreas y asombrosamente el Área para vivienda residencial campestre se ha incrementado un 1.815% al pasar de 33,85 hectáreas en el 2002 a 614,42 hectáreas en el 2015, sin que se observe un cambio de la dinámica socioeconómica municipal que explique los motivos para marcar esta nueva realidad normativa, más aún cuando se observa que esta área campestre representa el 70% del área urbana actual sin que exista una variación de la vocación del suelo o las características de la realidad territorial o algún hecho que permita inferir estos cambio tan representativos.

Por otra parte, en cuanto a la última modificación excepcional del PBOT aprobada en el año 2015, se tuvo entre las principales modificaciones:

- a. Se eliminó la restricción en altura de los edificios sin tener en cuenta la oferta de ciudad circundante a los nuevos proyectos que se pueden generar.
- b. Se redujo el área de subdivisión predial en proyectos de urbanización de 72 m² a 60 m² y en proyectos de vivienda campestre se redujo de 1000 m² hasta 350 m², aumentándose la densidad de ocupación del territorio sin observarse la capacidad de carga urbana del territorio.

Con las anteriores situaciones mencionadas, según la Secretaría de Planeación Municipal se ha desatado una gran especulación inmobiliaria con sobre oferta de lotes y muchos proyectos en desarrollo incompleto casi abandonados que ha afectado la dinámica del sector de la construcción y se ha aumentado las cargas urbanísticas al municipio.

Capítulo 5. Factores determinantes para la definición del perímetro urbano de Ocaña

5.1 La Influencia De La Prestación De Servicios Públicos.

De acuerdo al estudio realizado por la Empresa de Servicios Públicos de Ocaña ESPO SA ESP, el perímetro urbano y sanitario de Ocaña se encuentra limitado a la cota 1.180 metros de altura sobre el nivel del mar, lo que restringe el desarrollo urbanístico a partir de esta cota, adicionalmente toda la estructura de servicios públicos se encuentra diseñada a través del denominado Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, por lo tanto los procesos de urbanismo en el margen urbano se encuentran dependiente de la capacidad instalada, en este sentido de acuerdo a lo expresado por el ingeniero Orlando Camargo, Jefe del Área De Planeación de E.S.P.O S.A. E.S.P., se requiere optimizar todo el sistema de producción de agua potable, es decir, plantas de tratamiento, tanques y redes abastecedoras. Así mismo, se tiene la existencia de limitantes en la prestación de servicio de alcantarillado debido a que el colector principal del plan maestro ubicado sobre la Avenida Francisco Fernández de Contreras y que recogería las aguas de los sectores aledaños al Barrio El Lago y los condominios Las Acacias y Torres del Cable no se encuentra operando. Sin embargo, habilitar este colector exige inversiones considerables teniendo en cuenta que solo se encuentra construido hasta el puente del barrio la Gloria, siendo necesario por tanto continuarlo por el sector norte y rediseñarlo, pues el trazado pretendido originalmente se encuentra urbanizado, adicionalmente se carece de una planta de tratamiento de aguas residuales, lo que obliga a la disposición a cielo abierto contaminando las aguas de los ríos tejo y chiquito.

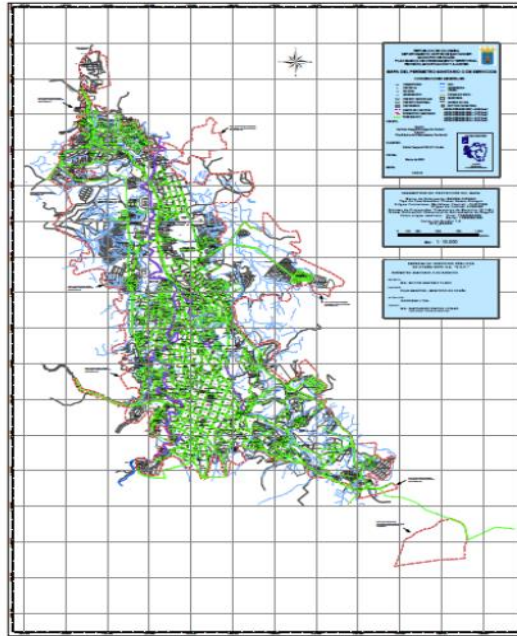


Figura 16. Mapa de perímetro sanitario de Ocaña. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

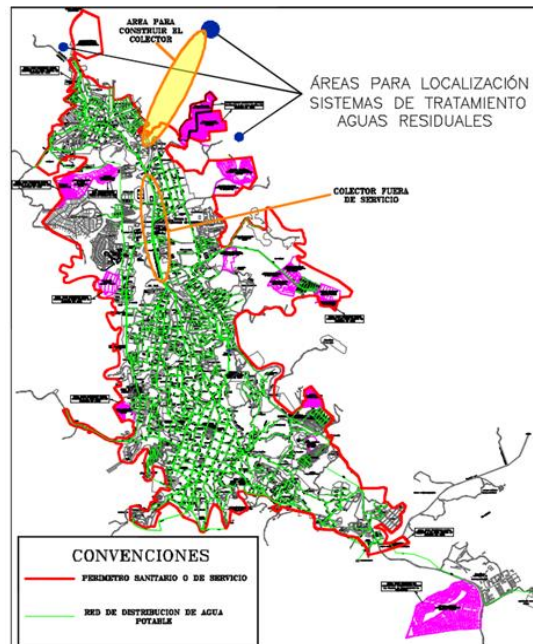


Figura 17. Perímetro sanitario y localización de colectores. Fuente PBOT Adaptado de (Alcaldía de Ocaña, 2015)

Pensar en crecer urbanísticamente en extensión de suelo urbano requiere reformular el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y se evidencia la existencia de áreas en desarrollo urbanístico que no cuentan con disponibilidad de servicios lo cual es un conflicto entre el perímetro de servicios definido por la empresa prestadora y el perímetro urbano, por lo tanto, se deberá replantear todas estas áreas de expansión urbana, en la próxima revisión estructural del actual PBOT (Alcaldía de Ocaña, 2015).

Por otra parte, “a juicio del Dr. Camargo, los proyectos de parcelación en las condiciones actuales no pueden ser incorporados al perímetro de servicios de la empresa ESPO SA ESP, por lo cual deben ser autoprestadores de servicios públicos o presentar una propuesta a la empresa para que sea E.S.P.O S.A. E.S.P quien la opere luego de un análisis previo, si así lo considera la empresa” (O. Camargo, comunicación personal, 5 de mayo de 2017).

Sin embargo, teniendo en cuenta la existencia de proyectos aprobados de urbanización y parcelación cercanos al actual perímetro urbano que se localizan por fuera del mencionado perímetro bajo el concepto de vivienda rural de segunda residencia o de descanso pero que en la realidad territorial son evidentemente urbanos, terminarán tarde o temprano incorporados en una más de las ampliaciones del perímetro, lo cual genera dificultades para la prestación efectiva de los servicios públicos principalmente al occidente de la ciudad, siendo necesario tomar acciones preventivas para no habilitar estos sectores en el corto plazo pues la solución no parece fácil, pues a pesar de que la infraestructura para los servicios públicos faltante pudiera ser asumida por la empresa para ser luego asignada en la carga tarifaria no se ha tomado esta decisión con el fin de no incrementar los costos de servicios públicos, generando un alto impacto económico en la comunidad de usuarios actuales y se ha preferido que la administración municipal haga las

respectivas gestiones ante entidades gubernamentales para lograr la ejecución de estos proyectos públicos necesarios.

Por otro lado, en relación con los asentamiento informales existentes, se tiene que han sido incorporados en el perímetro sanitario y cuentan con servicios públicos domiciliarios principalmente por la obligación constitucional de suministro de servicios públicos de la población, sin embargo es claro de conformidad con la infraestructura instalada que la mayor proyección del desarrollo urbanístico para la ciudad se encuentra hacia el margen oriental de la ciudad, sector El hatillo (Alcaldía de Ocaña, 2015).

En conclusión, antes de definir la expansión del perímetro urbano es imprescindible que el municipio haga las inversiones pertinentes a través de un nuevo plan maestro de acueducto y alcantarillado para definir las posibles áreas de expansión se requiere además limitar la aparición de estos suelos campestres que en el corto plazo terminaran siendo cargados al actual perímetro sanitario, como ya se hizo anteriormente con el proyecto Torres del Cable.

5.2 Análisis histórico del crecimiento demográfico.

En los 48 años transcurridos entre 1938 y 1985 la población del municipio se ha triplicado, al pasar de 21.760 habitantes a 71.375 en el período. Prácticamente el 92% de este incremento ha sido absorbido por la cabecera municipal. El municipio alcanza sus máximas tasas de crecimiento entre 1951 y 1973, para registrar una posible desaceleración en el último período intercensal, cuando alcanza las tasas más bajas durante el presente siglo. Durante el lapso considerado el municipio fue adquiriendo una mayor importancia relativa dentro de la población del departamento, aunque no significativa, situación que en el último período intercensal presenta una tendencia hacia la pérdida de esta importancia relativa (Alcaldía de Ocaña, 2015).

Posteriormente, entre 1985 y 1995 la población creció en un 14% hasta obtener 81.376 habitantes, de los cuales 64.704 habitantes se ubican en la cabecera municipal continuando la tendencia de población cada vez más urbana. En ese mismo ritmo de crecimiento para el año 2005 Ocaña cuenta con 90.528 habitantes, de ellos 78.838 en el área urbana, identificándose así un crecimiento del 21,8% el cual es un valor significativo y aún más si se compara con la tasa de crecimiento de área urbana, como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 1. *Estructura de Diagnostico crecimiento poblacional*

AÑO	POBLACIÓN URBANA (Habitantes)	Tasa de crecimiento poblacional	AREA URBANA(Km2)	Tasa de Crecimiento de suelo urbano
2002	74.849		6,96	0
2007	81.104	8,36%	7,33	5,32%
2009	83.230	2,62%	7,74	5,59%
2011	85.233	2,41%	8,17	5,56%

Fuente: Elaborada a partir de información suministrada por el DANE

Entre 2002 y 2015 el área urbana creció un 34% mientras que la población creció un 19%, es decir que, de las 238 hectáreas que ha crecido el perímetro urbano entre los años 2002 a 2015, 84,9 hectáreas corresponde al margen Occidental lo que representa un crecimiento del 35,7 % del área urbana sin incluir los suelos campestres los cuales tienen una incidencia relevante en cuanto a la posibilidad de incorporación a suelo urbano según lo evidenciado en las modificaciones del PBOT y tendencias de ocupación urbana del suelo, según lo comentado anteriormente.

Las proyecciones del DANE para el 2020 indican un área urbana con 92.900 habitantes, es decir unos 940 habitantes por año y su tasa de crecimiento será del 1,10% entre 2005 y 2020. Si el crecimiento de área urbana del municipio es mayor a la población que podría albergar entonces

tendríamos una oferta de suelo superior a la requerida, más aun si se entiende que la capacidad de consumo de suelo no es absoluta pues no se considera en esta estimación la existencia de la ocupación periurbana y los nuevos fenómenos de redensificación y para el caso particular del borde occidental cercano a los lagos y oriental sector del barrio de buenos aires, donde se observa una nueva tendencia de construcciones en altura sobre todo en los sectores ya consolidados cercanos a las vías principales (Alcaldía de Ocaña, 2015).

Por otra parte, otro efecto crítico que tiene la habilitación masiva de esta franja territorial es el incremento del valor del suelo por la correspondientes plusvalías lo cual hace de difícil acceso a comunidades vulnerables quienes han tenido que asentarse de manera informal generándose así los barrios en zona de ladera como Asovigiron, Juan XXIII sector La Torre, en el margen occidental, Santa Cruz, San Fermín, 12 de octubre y Crucecitas en el margen sur, Simón Bolívar en el margen oriental y Colinas de la Provincia en el margen norte, entre otros, demostrándose de paso la impotencia del estado local para controlar las ocupaciones ilegales, que se originan mediante barrios piratas, urbanizaciones ilegales e invasiones.

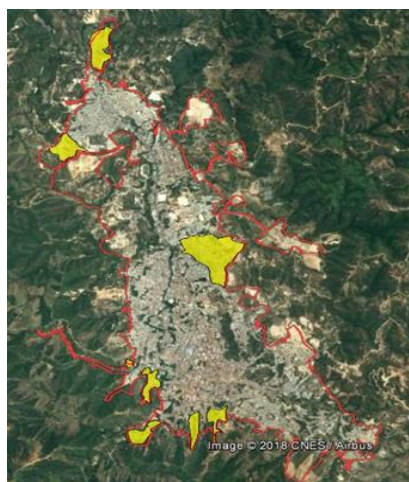


Figura 18. Ubicación de asentamientos informales en el margen urbano

Fuente: Elaborado a partir de la base cartográfica digital de Google Earth.

5.3 Densidades Urbanas, Suburbanas y Rurales.

La consolidación de los bordes del municipio por su condición de periferia contiene una malla urbana en general muy heterogénea en relación al centro de la ciudad, debido principalmente a las características orográficas (pendientes del suelo, geoforma, relieve) el tipo de desarrollo urbano lineal de la ciudad que caracterizó a la ciudad en su crecimiento paralelo a sus dos fuentes hídricas (Río Tejo y Río Chiquito) que permitieron la generación de infraestructuras públicas dejando relegado los márgenes oriental y occidental y limitándose la provisión de servicios públicos que posibiliten los procesos intensivos de urbanización en particular para el margen occidental, noroccidental y norte del municipio (Alcaldía de Ocaña, 2015).

Todas estas variables han incidido en la ocupación de los márgenes urbanos del municipio donde se evidencian áreas residenciales de distintas características socioeconómicas con una variada subdivisión predial y con proyecciones de desarrollo urbano con densidades muy variables. Así por ejemplo, el occidente cercano al margen sur de la ciudad comprendido por el barrio Juan XXIII cuenta con una caracterización de modelo de ocupación residencial (ZR3) estrato 3 y 2, el cual tiene una subdivisión predial con áreas cercanas a los 100 m², posteriormente aparecen en escena los suelos de estrato 4 caracterizado como ZR1 con áreas cercanas a los 250 m² para el sector los lagos y áreas de 1000 m² en promedio para los desarrollos inmobiliarios cerrados las acacias y torres del cable y demás proyectos de parcelación; de esta manera continua el desarrollo urbanístico del margen variando entre zonas residenciales 2 y 3 exceptuando los asentamiento informales Asovigirón y una fracción de Juan XXIII conocido como “La Torre” en el que los predios se encuentran en altas pendientes con condiciones de riesgo altas y áreas de subdivisión de entre 60 y 100 m². Idéntica situación sucede al oriente del municipio donde se han establecido por norma urbanística proyectos de urbanismo con predios con área mínima de 72 metros

cuadrados, y con posibilidad de reducirse aún más a 60 metros cuadrados según la última modificación excepcional de normas urbanísticas del PBOT realizada en el año 2015 (Alcaldía de Ocaña, 2015).

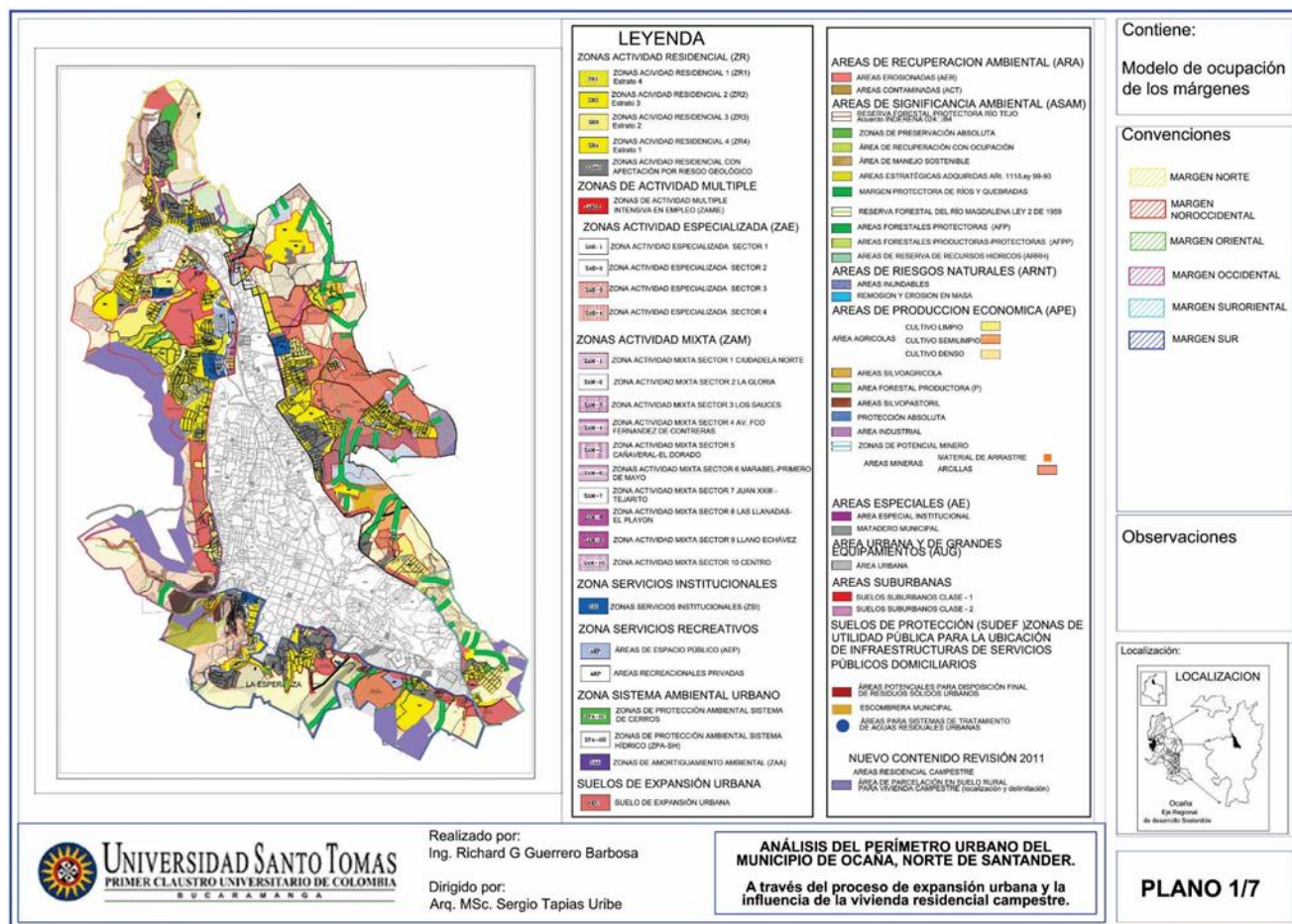


Figura 19. Modelo de Ocupación Márgenes Urbanos de Ocaña.

Adicional a estos desarrollos se encuentran algunos suelos de expansión urbana que proyectan subdivisión predial entre 60 m² para el sector la Gloria (SEU-2) y 98 m² para los demás sectores proyectados los cuales colindan con suelos periurbanos clasificados como suelos para vivienda residencial campestre con densidades de 10 viviendas por hectárea o lotes de 1000 m² coincidiendo con las densidades reglamentadas por la autoridad ambiental en el municipio CORPONOR, según la resolución No 0701 de 19 de agosto de 2009

Por otra parte, con relación a la densidad por habitante por vivienda existente en cada uno de los márgenes estudiados, basado en la información suministrada por en el SISBEN municipal se tienen los siguientes resultados:

Tabla 2. *Densidades poblacionales por vivienda en los márgenes de Ocaña*

MARGEN	DENSIDAD (Hab/Viv)
NORTE	3,93
OCCIDENTAL	3,49
SURORIENTAL	3,47
ORIENTAL	3,41
SUR	3,32
NOROCCIDENTAL	3,24

Fuente: Sisbén Ocaña, 2018

De lo cual se puede observar que el margen de mayor densidad es el norte, el cual ha sido habitado en su mayoría por asentamientos informales y con grandes restricciones de ampliación y desarrollo por la escasa infraestructura de saneamiento básico existente. De igual manera, se observa el margen Noroccidental como el menos densificado, el cual es entendible de acuerdo a la existencia de urbanizaciones cerradas con aparente uso residencial campestre debido a la existencia de parcelaciones adyacentes al actual perímetro urbano que confunde la mancha urbana con el suelo suburbano existente.

Teniendo en cuenta lo anterior y evidenciando que las vías son casi inexistentes a medida que se acercan al perímetro, la prestación de servicios más difícil, con mayores costos y mayor número de sectores en alto riesgo, resulta conveniente fomentar procesos de desarrollo completos a través de licencias de urbanismo, en el que se genere una oferta de ciudad con más espacios públicos, redes de servicios públicos domiciliario, construcción de vías públicas, orientando la construcción de la ciudad futura hacia el interior o hacia otros sectores de la ciudad, limitándose

la expansión urbana hacia el borde occidental y sur buscando una mejor distribución de la población en el territorio.

Con relación de las áreas suburbanas del borde se debe limitar este modelo de ocupación, teniendo en cuenta las altas pendientes cercanas de la cordillera que confina la ciudad de tal manera que la riqueza ambiental conservada que circunda con las quebrada Los Granadinos, El Panche, La Quebrada Venadillo, Quebrada El Hatillo, Ríos Tejo y Chiquito y demás escorrentías de la estructura ecológica principal existente, sea preservada ante las amenazas de urbanización y se establezca una prestación de servicios públicos domiciliarios efectiva.

En conclusión, si un área va a convertirse en urbana por sus condiciones topográficas y sus posibilidades de urbanización, es mejor que sea proyectada con las densidades, índices de ocupación y de construcción adecuada y no que sean desarrolladas por particulares con criterios exclusivamente de rentabilidad del suelo. Los nuevos desarrollos urbanos no necesariamente tienen que ser contiguos al perímetro urbano, pueden ser espacialmente discretos en el paisaje vs. La tradicional expansión de la mancha urbana o la configuración lineal a lo largo de una vía.

5.4 Clasificación Agrológica de Ocaña y el Modelo de Ocupación

El examen de las características y atributos de la tierra agrícola conduce a determinar su uso potencial o capacidad de uso, como paso para establecer el valor intrínseco de los suelos por eso teniendo en cuenta la clasificación agrologica establecida por el IGAC y contenida en el diagnóstico rural del PBOT formulado en el año 2002 se tiene un margen que varía entre suelos tipo VII y tipo VIII y una pequeña franja de suelos tipo III ubicados al oriente de la ciudad bañados por la quebrada El Hatillo, los cuales son definidos así:

Clase III: Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12 %. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva. Están limitados por una susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, baja fertilidad natural, poca profundidad efectiva, baja capacidad de retención de agua, moderada salinidad o alcalinidad.

Clase VII: Se caracterizan por pendientes mayores del 25% y restricciones muy fuertes por pedregosidad, rocosidad, baja fertilidad, suelos muy superficiales, erosión severa y limitantes químicas como DH fuertemente ácido. Son áreas de protección que deben permanecer cubiertas por vegetación densa de bosque. Su principal uso es la protección de suelos, agua flora. Solo son aptos para mantener coberturas arbóreas permanentes.

Clase VIII: tierras no aptas para ningún uso agropecuario. Tienen restricciones fuertes de clima, pedregosidad, textura y estructura del suelo, salinidad o acidez extrema, drenaje totalmente impedido. A esta clase pertenecen los páramos, nevados, desiertos, playas, pantanos, paisajes de estoraques, que solo pueden ser utilizados con fines paisajísticos, recreacionales y de conservación los cuales, de conformidad con lo establecido en el PBOT 2002 sería conveniente generar suelos de protección y limitar la influencia de usos urbanos en estos sectores de acuerdo a la aptitud de estos suelos o en su defecto disponerse a cultivos densos.

En cuanto a modelo de ocupación, se observa una mezcla heterogénea de usos de suelo en todo el territorio urbano, que genera conflictos normativos y más especialmente en el caso de los bordes urbanos se detallan suelos de alta pendiente con clasificación de riesgos muy alta por fenómenos de remoción en masa y con la ambigüedad normativa de poder ser habilitados para vivienda sin la existencia de estudios definitivos que determine la mitigación de los riesgos existentes.

5.5 Conclusiones

El área urbana de Ocaña cuenta con servicios públicos domiciliarios irrestricto de energía eléctrica y gas natural, no así sucede con el servicio sanitario y de acueducto, el cual se encuentra limitado a la cota 1.180 msnm. Con el fin de habilitar el margen urbano para usos residenciales, se requiere optimizar todo el sistema de acueducto ampliando la capacidad instalada representada en plantas de tratamiento, tanques de distribución, redes de distribución y la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales. En este mismo sentido, para alcanzar este objetivo es necesario a juicio de la empresa prestadora de servicios públicos, reevaluar los estudios ya desactualizados del plan maestro de acueducto y alcantarillado del municipio y realizar las inversiones que se requieren.

Por otra parte, con el fin de plantear una ampliación del perímetro urbano se requiere una revisión técnica detallada del perímetro sanitario, dado que el establecido por la empresa de servicios públicos no coincide con el señalado en el actual PBOT, generando consecuencias en la formación promoción y ejecución de nuevos proyectos urbanísticos en los márgenes urbanos.

Dado lo anterior, es poco probable que los nuevos desarrollos urbanísticos cobijados como vivienda residencial campestre y que se encuentran cercanos al actual perímetro urbano sean incorporados en el corto plazo al actual perímetro sanitario definido por la empresa de servicios públicos debido a las limitantes de infraestructura existente, por lo cual, es deber del municipio generar una política pública que desestime la generación de estos proyectos de vivienda residencial campestre en el margen urbano.

Por otra parte, se observa como a partir de 1985 la población de Ocaña ha venido incrementándose significativamente asentándose al interior del perímetro urbano, por lo cual no

es entendible la tendencia en los últimos años de incrementar áreas para vivienda residencial campestre, principalmente al occidente y noroccidente de la ciudad donde se observan la ocupación con lotes entre 1000 m² y 250 m², no interpretándose la necesidad de suelo urbano requerida. En este mismo sentido, se tiene que el aumento de áreas destinadas a vivienda residencial campestre en el margen urbano ha influido en el incremento del valor del suelo, lo cual hace difícil el acceso a las comunidades vulnerables quienes sin alternativa han tenido que sentarse en los márgenes sur y norte de la ciudad en terrenos inestables de ladera, generando riesgos a la población allí emplazada.

Capítulo 6. Reconocimiento de los márgenes urbanos de Ocaña

6.1 Caracterización De Los Márgenes Urbanos

El primer paso para la recolección de información e inicio de la investigación consiste en realizar una caracterización de los márgenes de Ocaña según su distribución geográfica y guardando relación con la caracterización de los suelos de expansión urbana establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Es así que se identifican 6 márgenes urbanos susceptibles de hacer reconocimiento, Norte, Noroccidental, Occidental, Sur, Suroriental y Oriental. Posteriormente se identifica la cartografía urbana de modelo de ocupación y se confronta con la cartografía rural con el fin de identificar los suelos destinados para vivienda residencial campestre cercanos al perímetro urbano para determinar que margen cuenta con mayor influencia de estos suelos. Obteniéndose los siguientes resultados:

Tabla 3. Áreas de los Márgenes Urbanos de Ocaña

MARGEN	INFLUENCIA DE AREA RESIDENCIAL CAMPESTRE (Has)	AREA DEL MARGEN EN (Has)	PORCENTAJE PERIURBANO %
Norte	18,95	148,9	12,44%
Noroccidental	105,99	223,47	18,67%
Occidente	105,99	126,82	10,59%
Sur	33,25	228,7	19,11%
Suroriental	105,64	67,4	5,63%
Oriente	29,49	401,74	33,56%
TOTAL	366,06	1197,03	100%

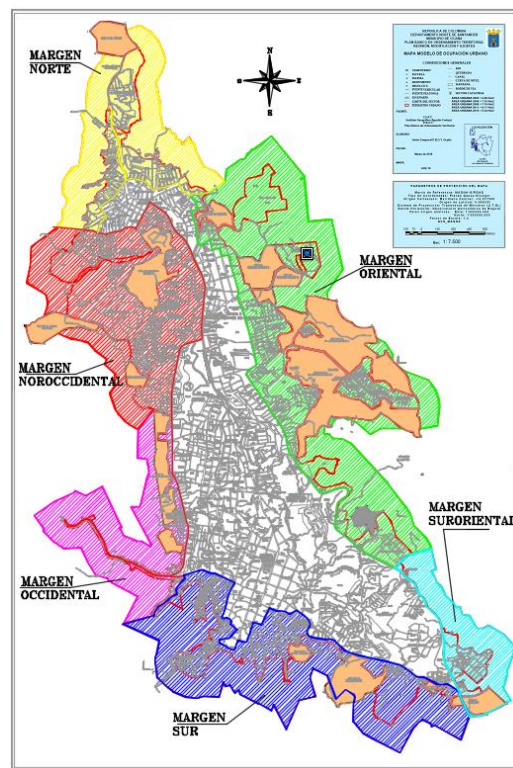


Figura 20. Márgenes urbanos de Ocaña.

Para confirmar la delimitación de los márgenes urbanos propuestos se realiza una lectura integral del territorio evaluando variables como la topografía, relieve, presencia hídrica, amenazas

y riesgos existentes, uso potencial del suelo y uso normativo actual como base para realizar el respectivo diagnóstico del territorio.

6.2 Diagnóstico De Los Márgenes Urbanos

Con el objetivo de lograr un diagnóstico de cada uno de los márgenes urbanos definidos se le realiza un inventario urbano de los actores físicos encontrados en el territorio y posteriormente el diagnóstico de sus componentes estructurados según el siguiente cuadro:

Tabla 4. *Estructura de Diagnostico para cada uno de los márgenes seleccionados*

COMPONENTE SOCIAL	
Dinámicas Socio-Económicas	Comercio
	Vivienda formal
	Vivienda informal
	Equipamientos
Gestión Normativa	Sectores en desarrollo
	Clasificación del suelo
	Tratamientos del suelo
	Usos del suelo
COMPONENTE FÍSICO	
Natural	Amenazas naturales y clasificación del riesgo
	Identificación de ríos y quebradas
Infraestructura vial	Observación de topografía
	Clasificación vial: primer orden
	segundo orden
	locales publicas
Movilidad	locales privados
	Estado de las vías: Aceptable, regular, malo
	Conectividad
	flujos vehiculares y peatonales
Espacio publico	parqueaderos
	transporte publico
	Parques y plazas
	Amoblamiento urbano
	Zonas verdes y señalización

Para delimitar el área de influencia se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

- La división político-administrativa del municipio de Ocaña
- Topografía que enmarca los márgenes del municipio, (cotas de pendiente moderada, y altas y áreas de inundación media).
- Corredores viales, por la tensión urbana que generan la similitud de actividades y situaciones presentes en el territorio.
- Sectores urbanos consolidados más próximos a los márgenes seleccionados

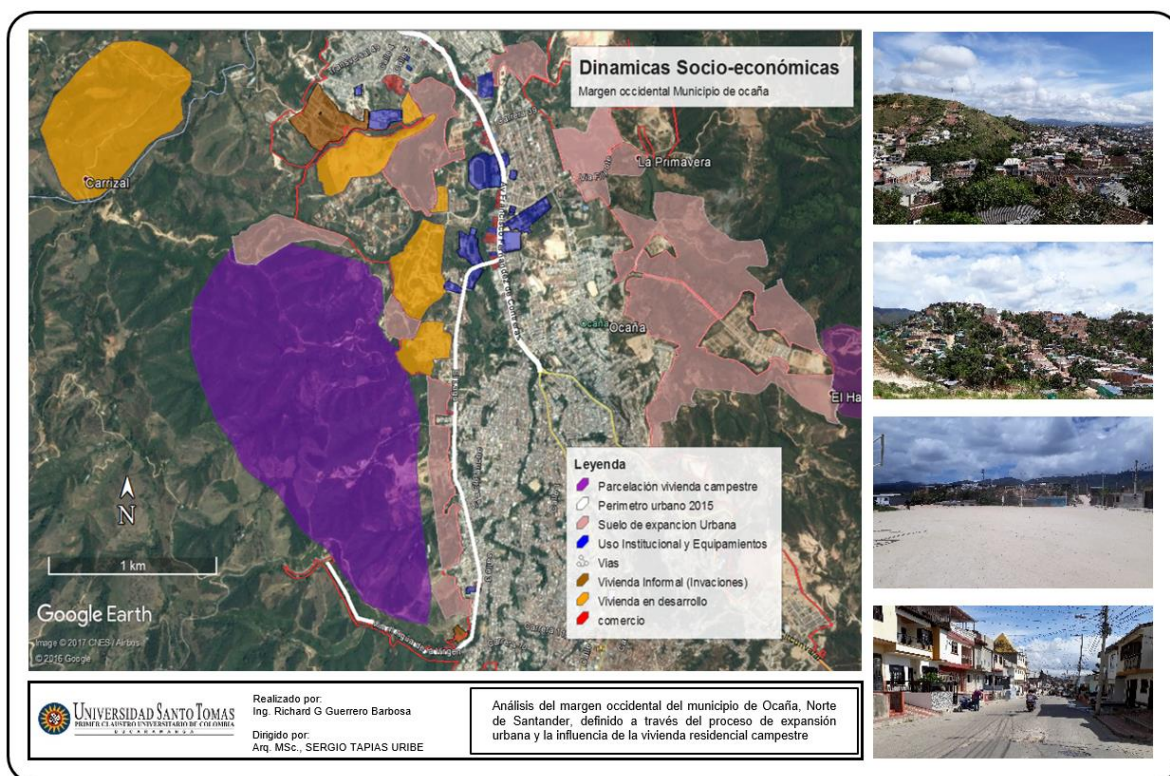


Figura 21. Dinámicas socioeconómicas encontradas.

6.3 Lectura Del Territorio Periurbano

Teniendo en cuenta, las bases de diagnóstico referidas se realiza una lectura descriptiva y analítica del territorio que busca comprender desde una perspectiva más amplia desde una escala

de trabajo 1:5000 las principales características del margen urbano municipal, incluyendo cada una de las variables encontrándose que la topografía del municipio está conformada por accidentes geográficos, montañosos, en su gran extensión y presenta muy pocas planicies, entre sus cerros de relativa importancia encontramos el Agua de la Virgen, Pueblo Nuevo. Buena Vista, y el Alto de los Patios. Entre esas planicies representativas se encuentra la ciudad de Ocaña, la cual se encuentra rodeada por la cordillera oriental.

Condiciones Orográficas: De esta manera, se observa que los cerros de mayor altura que confinan la ciudad se encuentran cercanos a los márgenes sur y norte del municipio de Ocaña. Así mismo, se encuentran algunas barreras naturales al sur oriente que por su altura limita la prestación de servicios públicos.

De igual manera, según las condiciones orográficas observadas en los perfiles topográficos realizados se obtiene presente las siguientes características del relieve periurbano.

Tabla 5. *Resumen de diagnóstico de cada margen urbano*

MARGEN	CARACTERISTICAS DEL RELIEVE	COMPONENTE HIDRICO	AMENANZAS Y RIESGOS	USO POTENCIAL
Norte	Pendientes desde leves a fuertes que van del 0 – 30%.	Existencia del Río de Oro, Existencia drenajes naturales temporales	Amenazas: Baja susceptibilidad de amenaza a erosión y deslizamientos. Riesgos: Manejo inadecuado de excavaciones y rellenos conformando taludes inestables.	Silvopastoril y Silvoagrícola

Continuación tabla 5.

Oriente	Presenta una topografía plana a ligeramente ondulada, el uso del suelo está representado por pequeños predios (parcelas de 0.25 a 0.5 has en promedio), destinados a cultivos comerciales, de autoconsumo, a recreación y descanso. Otro sector al sur de este margen presenta topografía del terreno con pendientes que están entre el 5% y 45%. El uso del suelo está representado por coberturas de pastos naturales y rastrojo bajo.	Cuenta con restricción por ronda hídrica de la quebrada El Hatillo y la existencia de drenajes naturales temporales	Amenazas: Alta a Media susceptibilidad a deslizamientos y erosión. Riesgos: Restricciones para procesos de urbanismo en zonas de pendiente fuerte y rondas hídricas	Silvoagrícola y cultivos densos
Suroriente	La topografía del terreno presenta pendientes que están entre el 0 y 25 %. La parte norte de este sector comprende pendientes muy altas e inestables que impiden el desarrollo urbanístico.	Cuenta con restricción por ronda hídrica de la quebrada El Tejar	Amenazas: Baja susceptibilidad a deslizamientos y erosión. Riesgos: Manejo inadecuado de excavaciones y rellenos conformando taludes inestables. Desviación e interrupción de drenajes naturales. Concentración de flujos de aguas de escorrentía hacia vías públicas.	cultivos densos
Sur	Pendientes del terreno que altas están entre 5 y 45 % (áreas de ladera hacia el norte y oriente).	Drenajes temporales corren en dirección al área urbana	Amenazas: Media susceptibilidad a deslizamientos y alta susceptibilidad a erosión. Riesgos: Manejo inadecuado de excavaciones y rellenos conformando taludes inestables. Desviación e interrupción de drenajes naturales. Concentración de flujos de aguas de escorrentía hacia área urbana.	Cultivos limpios

Continuación tabla 5.

Occidental	Topografía ondulada con pendientes moderadas, la cobertura vegetal corresponde a pastos naturales, rastrojo bajo y áreas erosionadas.	El área presenta restricciones por manejo de drenajes y pendientes. Se requiere de inversiones para su urbanización. Cuenta con restricción por ronda hídrica de la quebrada Los Granadinos	Amenazas: Baja a media susceptibilidad a erosión y media susceptibilidad a deslizamientos. Riesgos: Manejo inadecuado de excavaciones y rellenos conformando taludes inestables. Desviación e interrupción de drenajes naturales. Concentración de flujos de aguas de escorrentía	Silvopastoril y cultivos densos
Noroccidental	Pendientes desde Topografía ondulada con pendientes leves a moderadas que van del 0 – 12%. la cobertura vegetal corresponde a pastos naturales, rastrojo bajo y áreas erosionadas.	Cuenta con restricción por ronda hídrica hacia al occidente con la quebrada La Cabaña y la quebrada Las Torres. También cuenta con influencia del Río Tejo.	Amenazas: Media a baja susceptibilidad a erosión y deslizamientos. Riesgos: Desviación e interrupción de drenajes naturales. Concentración de flujos de aguas de escorrentía.	Cultivos densos

En conclusión, los márgenes presentan al Noroccidente y al oriente de la ciudad relieves ondulados de baja altura que permite el desarrollo urbano. Hacia el occidente y al sur existen grandes limitaciones de crecimiento urbano a causa de las barreras naturales que genera las altas pendientes e inestabilidad de las laderas.

Uso de suelo establecido: En cuanto a los usos del suelo estos identifican la vocación del territorio, la forma más adecuada de utilizarlo de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales. Frente a este parámetro, el municipio de Ocaña en su zona urbana se caracteriza por poseer suelo de pésima calidad agrológica clasificada en suelos Clase VIII , Así mismo, el suelo periurbano se caracteriza por contener suelos Clase VII principalmente con algunas potencialidades agrícolas para desarrollar

cultivos densos que impidan la erosión y degradación, a excepción del sector El Hatillo, donde por las características de baja pendiente y el surco de la quebrada que lleva el mismo nombre a potencializado este sector con suelo de mejor calidad, siendo estos de clase III con potencialidad de uso silvoagrícola en que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y permanente. Sin embargo, es curioso que la mejor zona agrologica es precisamente la de mayor potencialidad de urbanización, pues es la de menor pendiente y la de mayor proyección de infraestructura pública vial y de servicios públicos.

Por otra parte, dispersar más la ciudad existente es posible ante las condiciones orográficas de su territorio de soporte, donde se puede albergar la ciudad por décadas más, no se tienen límites físicos cercanos inmediatos difíciles de superar, pero generaría una explosión urbana con servicios públicos muy limitados, por esta razón es imprescindible confinar la ciudad para ir desarrollando el territorio como consecuencia de la capacidad instalada de infraestructura pública que genere una nueva oferta de ciudad, esto es espacios públicos y dotacionales, medios de comunicación, transporte público, vías, etc.

Morfología urbana de los márgenes: El Sector Norte urbano del municipio se caracteriza por ser de desarrollo espontaneo a través de asentamientos informales, generalmente en zonas de alta pendiente y con una configuración urbana a través de manzanas irregulares y trazados viales difusos entre estos asentamientos se encuentra Colinas de la Florida, Colinas de la Provincia, La Zaranda, El Líbano, Altos del Norte, entre otros. Esta zona por su alta pendiente es carente de potencialidad de expansión urbana, no contando con suelos de expansión urbana.

La ausencia de planificación para el desarrollo de asentamientos informales permite la espontaneidad de los pobladores en cada fracción del suelo, dejando muy poco espacio para lo público y las actividades de encuentro social. Es un hacinamiento urbano que se agrega a la distribución caótica de las manzanas. El hacinamiento se repite a escala de cada vivienda, igual la distribución caótica a su interior.



Figura 22. Colinas de la florida y colinas de la provincia



Figura 23. Sector La Zaranda y Altos del Norte

Por otra parte, el Margen Oriental, es el margen con mayor potencial de ocupación por la infraestructura instalada, cuenta con topografía ondulada y de baja pendiente, con la mayor cantidad de suelo de expansión urbana y se encuentra dividida en dos sectores con tendencia de desarrollo muy distinto: el sector de Buenos Aires- Filipote, es una zona con potencial de desarrollo

para estrato cuatro, debido al entorno que lo circunda, es la zona donde se han desarrollado alguna edificaciones en altura y con proyectos inmobiliarios cerrados, la principal debilidad de esta zona es la carencia de vías que permitan un trazado urbano homogéneo, por lo cual su integración con la ciudad se realiza sobre los actuales trazados viales deficientes de diseño geométrico y demás características, lo cual atrae un inminente conflicto predial entre las correcciones viales y los propietarios o promotores de proyectos.

En cuanto al sector El Hatillo, es una zona con inmensas potencialidades, tanto agrícolas como de urbanización, actualmente se encuentra ocupado con algunas parcelas de poca extensión y urbanizaciones en desarrollo, nacidas de proyectos de loteo en que por el interés de oferta y demanda en su momento fueron vendidos, pero a la fecha no se han desarrollado.



Figura 24. Conjunto Residencial Parque 34- Sector Filipote



Figura 25. Urb. Transparencia–sector El Hatillo

Por otra parte, el Margen Suroriental, se encuentra sobre un suelo ondulado con algunas limitantes topográficas a lo largo de la “Avenida Circunvalar”, ocupándose por las urbanizaciones Belén y Asolivos. El principal desarrollo de esta zona se ha establecido normativamente para la vivienda residencial campestre, y con predominio de usos institucionales, para colegios en la Vereda Llano de los Alcaldes, principalmente sobre, la vía que conduce hacia la Universidad Francisco de Paula Santander.



Figura 26. Sector Belén y Asolivos



Figura 27. Llano de Los Alcaldes

En cuanto al margen Sur, se presenta con dos zonas de ocupación teniendo una de estas como una zona en desarrollo y no consolidada adjunta a la carrera 7, antigua vía que conduce a la ciudad de Cúcuta, conformada por suelos con urbanizaciones generadas en los últimos años, entre las que se encuentran la urbanización El rocío, Urbanización El Carbón, Urbanización Bellaterra, entre otras y adicionalmente cuenta con nuevos suelos incorporados al perímetro urbano amparados en la ley 1537 de 2012. Por otra parte, se encuentran la otra zona más al norte de la anterior mencionada conformada por suelos en alta pendiente donde se ubican los barrios, crucecitas, el molino, la santa cruz, entre otras, los cuales se enmarcan en la riera del río tejo y ocupado principalmente con viviendas construidas con materiales inadecuados y la informalidad en los sistemas constructivos evidencia el incumplimiento de normas de sismoresistencia, con grandes áreas expuestas a eventos de desastres. Esta es una zona carente de espacio público propicia para la ingobernabilidad, inseguridad, continuidad en la comunicación vial, con servicio públicos de transporte muy limitado y con carencia de identidad de la población asentada informalmente, lo que se materializa en un tejido.



Figura 28. Sector Asentamiento Asdup y Barrio Crucecitas



Figura 29. Sector El Carbón.

Por otra parte, el margen occidental, se encuentra recostado a la calle 2 del Barrio Juan XXIII, con suelo de pendiente moderada y alta donde se ubican viviendas de estrato bajo y medio, ubicándose los bajos estratos en las zonas escarpadas del sector “La Torre” en el que la urbanización ha ido penetrando los cerros colindantes. Es una zona con algunos suelos de expansión no muy significativos por su pequeña extensión y con una limitada prestación de servicios públicos domiciliarios y que tiene el polideportivo del Barrio Juan XXIII como su principal espacio público de recreación y deporte. Los problemas ambientales asociados al uso del suelo son críticos, la desaparición de la cobertura vegetal es casi total en la falda de los cerros circundantes al sector, y los grandes banqueos que se hacen para ubicar las edificaciones y ampliar las existentes, aprovechando que el tipo de suelo son arenillas, generan erosión y deslizamientos. Las

modificaciones de los hilos de agua superficial son críticas, las construcciones sobre los caños y quebradas son comunes y son transformadas en alcantarillados abiertos y entubados.

Por otra parte, en cuanto al sector colindante con el área rural de este margen se observan un área ondulada con bosques naturales y destinadas normativamente a suelos de parcelación campestre.



Figura 30. Sector La Torre, Barrio Juan XXIII



Figura 31. Sector El Landia.

Por último, se encuentra el margen Noroccidental donde se establecen viviendas estrato cuatro con áreas amplias de lotes, entre los 500 m² y 1000 m², en conjuntos cerrados y en algunos casos aprovechándose de la norma urbanística que permite parcelación campestre contiguo al

perímetro urbano se han generado o están en proceso de urbanización otros proyectos inmobiliarios cerrados como Torres del Cable, Las Acacias, Club Campestre Los lagos, Montelago Campestre, etc., donde la accesibilidad es limitada, la conformación de las vías vehiculares es insuficiente, no solo en cantidad, sino en sección y pendientes, son comunes los “reversaderos”, como solución a la falta de continuidad de la red y por tanto se genera una bomba de desarrollo urbana que desvaloriza el sector. De igual manera, se observan algunos proyectos que no cuentan con disponibilidad de servicio de acueducto y alcantarillando, afectando las escorrentías y lagos existentes, generando afectaciones ambientales y con posibilidad de empeorar toda esta situación teniendo en cuenta la posibilidad de seguir generando proyectos de parcelación en toda esta zona.

Así mismo, se desarrollan proyectos inmobiliarios en altura con alturas entre los 10 y 12 pisos, que emiten la saturación de los espacios públicos existentes en el sector degradando cada vez más el sector ante la creciente demanda de ciudad en contraposición con la oferta de cada uno de los proyectos inmobiliarios ofrecidos.

Ya en cercanías con el margen norte, se encuentran nuevos proyectos de loteo en desarrollo para vivienda de interés social con áreas de 98 metros cuadrados en promedio y algunos asentamientos informales que ocupan la rivera de las pocas quebradas existentes, entrando en conflicto de ocupación. En esta zona también se encuentra quizás el más importante suelo de desarrollo urbano (SEU 2 La Gloria –Sector 2), que aún se encuentra por desarrollar y que cuenta con el más completo equipamiento cercano y estructura vial de desarrollo existente.



Figura 32. Sector Torres del Cable



Figura 33. Sector Las Acacias – Montelago

El Perímetro Urbano, los corredores viales y la propuesta de mapa vial existente:

Actualmente el municipio ha crecido a lo largo de sus principales vías que conecta la ciudad mediante la vía nacional conformada por la Avenida Francisco Fernández de Contreras, que atraviesa la ciudad de norte a sur y demás corredores barriales como son la carrera 7, la calle 10, la carrera 10, la calle 11, la calle 4 y la calle 2, para el transporte de carga y masivo de población que entran o salen de la ciudad, generando un alto impacto detonante de desarrollo urbano difícil de controlar.

Estos corredores se han convertido en la espina dorsal por donde transitan vehículos particulares, de servicios públicos y de carga con destinos locales, urbanos y regionales. Es por esto que a partir de las vías públicas se han generado algunas veces de manera incontrolada desarrollos urbanos que expanden la ciudad.

Este modelo de ocupación de la ciudad, se basa en una variación de un modelo monocéntrico que poco a poco evolucionó hacia un centro con dos desarrollos lineales a largo de las dos principales vías de conexión de Ocaña: Avenida Francisco Fernández de Contreras que luego se denomina Avenida circunvalar, que permite la salida al Cesar y la costa atlántica y la carrera 7 que pasando por sectores como la Carretera Central, El Bambo y Acolsure permite la salida a Cúcuta, la capital del departamento.

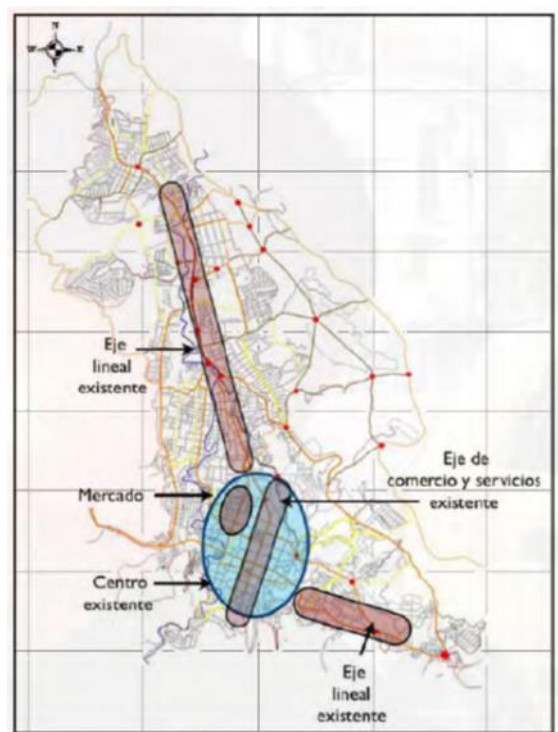


Figura 34. Modelo urbano actual

De esta manera, se observa que todo el desarrollo urbano ha girado en torno a la Avenida Francisco Fernández de Contreras, la carrera 7 y por el occidente con la calle 2, de este modo se continua con la identificación de las principales vías que permiten la integración de los distintos márgenes periurbanos de la ciudad con el perímetro interior del mismo, como sigue:



Figura 35. Vía Nacional que conduce a Cúcuta



Figura 36. Avenida Francisco Fernández de Contreras

En el caso de los márgenes urbanos definidos se observa la dependencia de vías urbanas como cogestoras del interés de desarrollo de cada uno de los sectores, así por ejemplo para el margen norte se tiene como eje la Avenida Francisco Fernández de Contreras, del cual se desprenden las vías urbanas internas que integran la ciudad y permiten el acceso.

Entre tanto el margen Oriental, cuenta con la calle 11 que atraviesa el Barrio de Buenos Aires y El Dorado, así como la transversal 30 que parte de la avenida, como las principales vías de

comunicación y acceso. Este margen continúa de manera adyacente al definido como Suroriental y se sirven de la avenida circunvalar como principal eje de desarrollo, la cual es a su vez el más importante demedio para el tránsito de carga y pasajeros y que atraviesa toda la ciudad.



Figura 37. Avenida Circunvalar a traviesa la ciudad de norte a sur



Figura 38. Intersección carrera 7- Av. Circunvalar

Por su parte, los márgenes definidos al sur y al occidente de la ciudad cuentan con la carrera 7 y la calle 2 como los principales ejes articuladores con la ciudad existente y que permite acercarlos a la zona perimetral urbana del municipio.



Figura 39. Panorámica Calle 2 – Sector Juan XXIII



Figura 40. Calle 2 – Sector cancha de Juan XXIII

Todas las anteriores características han sido representadas cartográficamente la cual puede ser consultada en los anexos al presente trabajo

Espacio público efectivo.

El indicador de Espacio Público efectivo por habitante es calculado con la información de la actualización del inventario de espacio público a 2012 y está referido al suelo destinado para espacio público en el área urbana del Municipio de Ocaña.

Tabla 6. *Índice de espacio público efectivo Per – cápita*

Espacio Público Efectivo	Espacio público efectivo (m²)	Población urbana DANE 2012	Índice m²EPE/hab)
Parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	328.900	86.193	3.81

Fuente: P.B.O.T. Ocaña

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial reporta 328.900 m² de espacio público efectivo para un indicador de 3.81 m²/habitantes asumiendo una población de 86.193 habitantes en el área urbana (Según Proyecciones de Población del DANE para el año 2012). En el cálculo del indicador se midieron los m² de las zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Cabe resaltar que según Decreto 1504 de 1998 se exige un índice mínimo efectivo de espacio público de 15 m²/Habitante, que se deberían obtener en el mediano y largo plazo de la vigencia del PBOT, pero en el caso de Ocaña se tendría un déficit de 11,19 m² para el año 2012.

Ante esta cifra se requiere que las administraciones municipales propendan por la creación de espacios como nuevas plazas, parques y escenarios que disminuyan este déficit, además del aporte de las áreas de cesión pública (cesión tipo 1) que generan los proyectos urbanísticos cuando son incorporados al perímetro urbano.

6.4 Conclusiones

Teniendo en cuenta la distribución geográfica del margen urbano y la caracterización de los suelos de expansión urbana definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se identificaron 6 márgenes urbanos susceptibles de reconocer, los cuales al confrontarlos con los suelos destinados a vivienda residencial campestre se encontró que son los margen noroccidental y occidental los que cuentan con mayor influencia de estos suelos con una extensión de 211,98 hectáreas.

Luego de identificar cada margen, a través de un proceso de inserción investigativa del territorio se realizó la lectura del mismo evaluando variables como son topografía, relieve, recursos hídricos, amenaza y riesgos, uso del suelo e infraestructura encontrándose que:

Ocaña cuenta con una topografía ondulada, en la cual la ciudad se encuentra confinada entre los cerros de la cordillera oriental, en una forma de taza, siendo los márgenes norte y sur los de mayor pendiente y los márgenes occidental y oriental los de menor pendiente. Este último margen cuenta con una planicie con mayor proyección de la ciudad y el occidente es el margen con mayor presencia de suelos destinados a vivienda residencial campestre. Por esto, resulta curiosos que la mejor zona agrologica es precisamente la de mayor potencialidad de urbanización, pues es la de menor pendiente y la de mayor proyección de infraestructura pública vial y de servicios públicos.

Por otra parte, de acuerdo a las visitas de reconocimiento realizadas, se observa una vasta área urbana al oriente y sur de la ciudad incorporada bajo el amparo de la Ley 1537 de 2012, en la cual se han generados proyectos urbanísticos entre los que están la urbanización María Paz, urbanización Villa Eliana, urbanización Altos de la Primavera, entre otros, que a la fecha se encuentran con desarrollo limitado debido la carencia de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Así mismo, estos sectores encuentran limitado su accesibilidad al carecer de infraestructura vial.

Toda esta ocupación marginal ha generados consecuencias considerables negativas sobre los recursos hídricos existentes y que se encuentra relacionados principalmente con la contaminación con aguas residuales y la invasión de las áreas de ronda hídrica de las quebradas. Estas situaciones son mucho más notorias en el margen occidental sobre las quebradas Los Granadinos y El Panche, al oriente sobre la quebrada El hatillo y al sur sobre la quebrada El Tejar.

En cuanto la infraestructura vial se observa que el municipio cuenta con vías que atraviesan la ciudad y permite la comunicación en sentido Norte-Sur, mientras que la comunicación Oriente Occidente es dificultosa por la carencia de estas. En este sentido, se puede afirmar que el municipio se encuentra contenido por la Avenida Francisco Fernández de Contreras, La Calle 2, la Avenida Circunvalar y la Carrera 7, las cuales fungen a la vez como eje de comunicación intermunicipal.

Por último, se concluye que actualmente el área urbana cuenta con un déficit de espacio público efectivo de 11,19 m²/ habitante con relación los 15 m²/habitantes exigidos en el Decreto 1504 de 1998 pro lo cual las próximas administraciones municipales deberán realizar mayores esfuerzos para la generación de espacio públicos que permitan disminuir este déficit.

Capítulo 7. Lineamientos de planificación territorial

7.1 Lineamientos Estratégicos Para La Redefinición Del Perímetro Urbano.

Los presentes lineamientos estratégicos para definir el perímetro urbano del municipio de Ocaña se formulan teniendo en cuenta todas las interrelaciones de ocupación, infraestructura pública y medioambiental buscando un desarrollo urbano y periurbano de los distintos márgenes que limita con esa línea imaginaria que define de manera política-administrativa la disyuntiva urbano - rural. Todo esto con el objetivo principal de recuperar los ecosistemas afectados, promover la prestación de servicios públicos efectiva, mejorar la movilidad urbana del sector con el resto de la ciudad, y potencializar las actividades socioeconómicas existentes para hacer de este un territorio sostenible entendiendo las particularidades de la zona, que podrán ser aplicados de manera efectiva.

Así las cosas, es pertinente entender como lineamiento al conjunto de acciones específicas que determinan el orden, la disposición y la organización de los componentes físicos y sociales del entorno. Por tanto, de acuerdo a las características de ocupación y de política pública establecida en el PBOT se definen los siguientes lineamientos clasificados por área de intervención:

7.1.1 Lineamientos Sociales:

1. Concertar las medidas de intervención para formulación del PBOT y modos de ocupación. Con este lineamiento se pretende la participación activa de los habitantes marginales de toda el área periurbana con el fin de determinar las acciones a tomar en el mediano y largo plazo garantizando el grado de participación máxima en la toma de decisiones que conformará la política pública de ocupación y uso del territorio. Así mismo, es importante contar con la comunidad académica, científica, comercial y de todos los gremios interesados para realizar los ajustes permitientes y alcanzar los fines del adecuado y pertinente modelo de ocupación del territorio. Sin embargo, con el fin de promover un punto de partida para la implementación de lineamientos, a partir de la experiencia profesional y académica se proponen los presentes lineamientos los cuales deberán ser confirmados y/o ajustados por la comunidad para darles la legitimidad correspondiente antes de ser implementados.

2. Promocionar la integración social a través de rutas de transporte públicos que permita la relación centro periferia. Se pretende de la mano con las actuales empresas de servicio público, la inclusión social de los habitantes de este territorio, a través de nuevas rutas de transporte público de pasajeros y carga, permitiéndole una fluida comunicación con los demás sectores consolidados del municipio y con el centro de actividad comercial, para permitir el continuo intercambio de bienes e información, dándole más relevancia a esta zonas urbanas y periurbanas.

3. Promover la aparición de equipamientos colectivos para la recreación, la cultura y el deporte: Teniendo en cuenta la carencia de espacios públicos y de equipamiento colectivo, reflejado en el índice per-cápita de espacio público efectivo a 2012 de 3,81 m², (ver en anexos plano de diagnóstico de equipamiento y espacio público) el cual no cumple el índice mínimo efectivo de espacio público de 15 m²/Habitante exigido en el Decreto 1504 de 1998; se sugiere hacer uso de la herramienta de gestión denominada integración inmobiliaria, para la promoción y creación de equipamientos para la recreación, la cultura y el deporte en estos márgenes que carecen de los mismos con el fin de aumentar esta cifra a 6 m², a través de la creación de espacios como nuevas plazas, parques y escenarios que disminuyan este déficit con el aporte de las áreas de cesión pública (cesión tipo 1) que generan los proyectos urbanísticos cuando son incorporados al perímetro urbano.

7.1.2 Lineamientos Ambientales:

1. Recuperar las rondas hídricas y las laderas de alta pendiente que han sido ocupadas informalmente, redistribuyendo estos habitantes en condiciones de seguridad y equidad. Para tal fin se requiere habilitar aquellas zonas que aún no se han desarrollado en el área urbana y establecer mecanismos que fortalezca la política pública de acceso a la vivienda y ejercer mayor presencia institucional para evitar la reinstalación de habitantes en estos sectores, principalmente en los asentamientos Asovigirón, el sector “La Torre” del barrio de Juan XXIII, Alto del Norte, Colinas de la Provincia, Crucecitas, Santa Cruz y Simón Bolívar.

2. Aumentar el área de subdivisión predial en los procesos de parcelación campestre de los 1000 m² que actualmente se permiten a 5000 m², para permitir la ocupación sin mayores afectaciones ambientales, disminuir las densidades de ocupación y facilitar la auto prestación de servicios públicos con el menor consumo de agua y producción de residuos sólidos y líquidos. Este

lineamiento busca la ocupación de estas áreas que no cuentan con características agrológicas favorables, sin menoscabar las características medioambientales existentes. Así mismo, al aumentar el área de subdivisión predial se reduce indirectamente el valor del suelo, permitiendo su ocupación no dando lugar a la aparición de asentamiento informal en el sector. De igual manera, estos suelos con el fin de evitar la integración futura al perímetro urbano deberán ubicarse distante del perímetro.

3. Las densidades de ocupación del territorio deberían disminuir progresivamente hacia el borde urbano de la ciudad, y en el perímetro deberían ser menores, bajo los siguientes criterios:

- Es mejor permitir el desarrollo en altura en barrios y sectores que tienen toda la infraestructura lista, como los que cuentan con corredores de movilidad. Para esto se requiere hacer esfuerzos para la generación de nuevos corredores urbanos que permita principalmente el desarrollo del oriente del municipio.

- Es más fácil y económico prestar servicios públicos y de transporte en áreas planas de alta densidad, que en sectores de altas pendientes y de baja densidad. Por lo tanto, es importante destinar los mayores esfuerzos a estas zonas y complementarlos con servicio público de transporte y vías en buen estado.

Respecto a las partes altas, a lo largo del perímetro urbano, deben determinarse densidades medias y bajas, de tal manera que la poca riqueza ambiental que quede se preserve ante las amenazas de urbanización. La infraestructura es mucho menor, por lo que debe mantenerse así para desestimular el crecimiento: las vías son casi inexistentes a medida que se acercan al

perímetro, la prestación de servicios más difícil, con mayores costos y hay mayor número de sectores en alto riesgo.

Se deben consolidar el crecimiento en sectores con potencial de redensificación y promover desarrollos integrales de alta calidad urbana en las áreas de expansión: “Controlar la urbanización de los bordes urbanos que tienen restricciones por condiciones de riesgo para la población, evitando los mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos”

Los humildes tendrán que seguir desplazándose a las nuevas áreas incorporadas en el perímetro urbano, aunque tengan problemas de transporte y de equipamientos de servicios de salud, educación, recreación, deporte, cultura, seguridad, etc. La tolerancia de los poderes públicos ante los asentamientos informales, al considerarlos como ilegales y en zonas de alto riesgo, es después retribuida a los mismos funcionarios, que se ven obligados 15, 20 o 30 años después, a legalizar aquellos barrios que trataron infructuosamente de desalojar.

Lo más relevante al respecto del trazado del perímetro urbano, y con el fin de proyectar la expansión de la ciudad, es quizás el deber de identificar los ecosistemas estratégicos para su protección y conservación

4. Promover un modelo de gestión integral del riesgo entre instituciones, comunidad y gobierno: El propósito en este lineamiento es aunar esfuerzos de todas las instituciones y entidades públicas y privadas para desarrollar un modelo integral de gestión del riesgo.

Para lograr este lineamiento se requiere implementar las siguientes actividades:

- Delimitar las áreas identificadas con riesgo de desastres por fenómenos de deslizamiento y por inundación

- Realizar estudios de detalle para identificar con claridad la amenaza natural recurrente y gestionar la reubicación de las personas que habitan estas zonas.

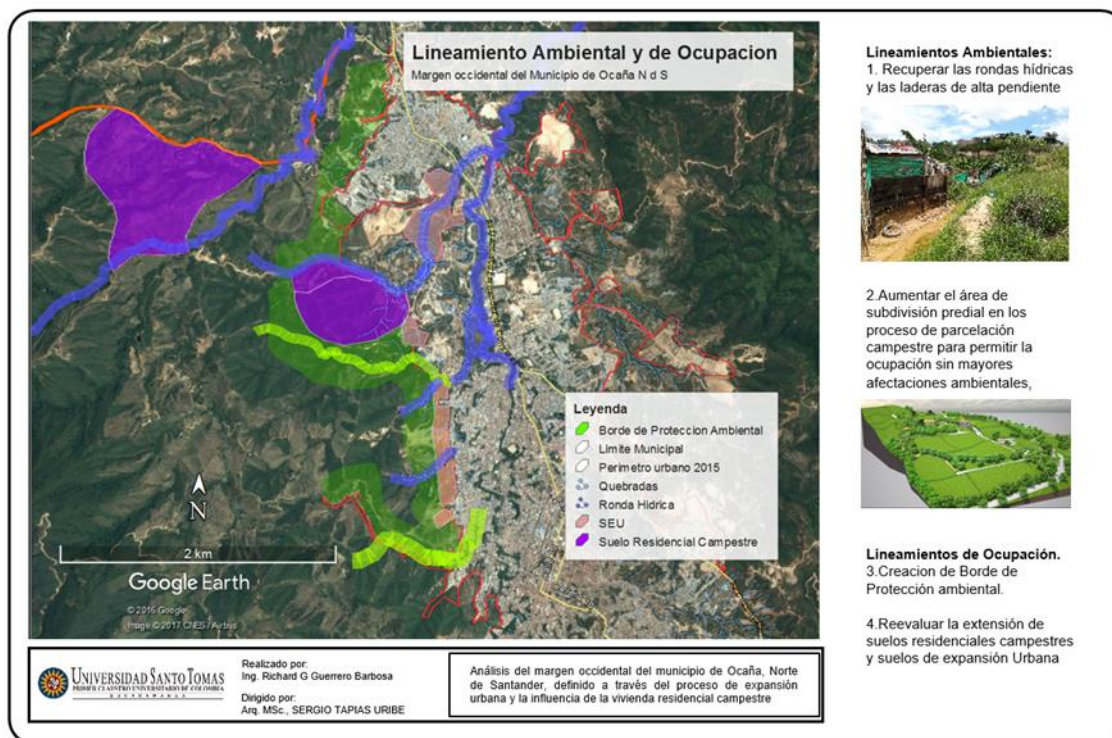


Figura 41. Lineamientos Ambientales y de Ocupación.

7.1.3 Lineamientos de Ocupación. (Visión de futuro y construcción de escenarios concertados)

1. Separar el área residencial campestre del suelo urbano y del suelo de expansión urbana. Teniendo en cuenta la experiencia adquirida con la creación del Condominio Torres del Cable, observando las características del Condominio Las Acacias y teniendo en cuenta los desarrollos urbanísticos de parcelación colindantes con estos dos proyectos y que se desarrollan como unidades cerradas, se observa que la tendencia de estos proyectos será ser incorporados al perímetro urbano en algún momento, obligándose al municipio a replantear las características de desarrollo y planeación territorial. Por tal razón, se considera pertinente establecer una franja de

suelo que separe el área destinada para ser urbana y sea protegida con suelo de protección ambiental y que en virtud de los usos recomendados para la clasificación de estos suelos en el PBOT se establezcan como suelos de protección ambiental, destinados a la creación de bosques estableciendo así un corredor ecológico y ambiental.

Es recomendable que el municipio compre los suelos destinados a protección ambiental con la propuesta de “cordón verde” para un corredor ecológico.

Esta propuesta del “cordón verde” promueve intencionalmente la generación de barreras naturales para el control de la expansión urbana. El “cordón verde” requiere de la articulación de los diferentes entes planificadores, ambientales y autoridades de control. El “cordón verde” tiene argumentos fuertes para destinar toda una franja de área potencialmente urbana, para mejorar el equilibrio ambiental del Municipio: algunos de los impactos que tendría si supera su permanente condición de utopía serían:

Una franja boscosa en las laderas que enmarcan el margen urbano, que garantizaría:

- Un pulmón vital para el área metropolitana cuya topografía particular mantiene estancado el aire y toda la contaminación que carga.
- Los nacimientos de las quebradas están en los escarpes más altos, se recuperaría controlaría la pérdida de escorrentía y control de erosión y de las posibles inundaciones urbanas.
- Un gran parque lineal de fácil acceso para la población de los asentamientos perimetrales, que, debido al tipo de desarrollo urbano, carecen del espacio público y las zonas verdes que se requieren para su desarrollo como comunidad.

- Un paisaje verde que se reduce gradualmente por las construcciones y se pierde el valor paisajístico rápidamente, empobreciendo el entorno de la ciudad.

- La cobertura vegetal atrapa los contaminantes de la ciudad generados por los vehículos, además, amortigua el ruido.

- Obliga al desarrollo vertical, a la implosión y a al aprovechamiento de la capacidad instalada de la ciudad, con desarrollos urbanos de mayores densidades.

- Se fortalece las microzonas para el mantenimiento de la conectividad ecológica la fauna y la flora urbanas

- Entregar en comodato a las comunidades de borde, espacios adecuados para el esparcimiento y la recreación pasiva, que hagan parte del “cordón verde” y se sientan apropiados de estos espacios generando sentido de pertenencia por lo público.

Parte del proyecto “cordón verde”, es tomar todas las zonas de alto riesgo existentes en los bordes, y destinarlo a zonas verdes y áreas de protección, lo que requiere una estrategia de control para que no se sigan invadiendo.

2. Reevaluar ubicación y extensión de los suelos destinados como vivienda residencial campestre en el sector occidental y los demás suelos de expansión urbana: Se debe pretender contar con un crecimiento sostenible y por tal razón es requerimiento la coordinación con las empresas de servicios públicos para replantear estas zonas de futuro crecimiento urbano. Por otra parte, es pertinente reevaluar la gran extensión de suelos residenciales campestres destinados para el margen occidental y establecer de acuerdo a la vocación del municipio, que valga la pena aclarar no es rural, un área acorde con la ocupación pretendida del territorio, pues de acuerdo a la cartografía establecida en el PBOT se observa que estos suelos campestres equivalen en extensión a un 76%

del área urbana y para el caso del margen occidental equivaldría a un 100 % o más del área definida como margen urbano.

7.1.4 Lineamiento de Infraestructura

1. Definir el diseño definitivo y ejecución de la infraestructura vial que conecte la zona occidental con el norte, centro y oriente de la ciudad. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, cuenta con un mapa vial que a la fecha no ha sido implementado, careciendo de un plan vial definitivo que permita ser ejecutado afectándose la movilidad y comunicación de los sectores en condición de borde. De igual manera, se han ido desarrollando carretables que intercomunican los diferentes proyectos, pero estos no han sido construidos obedeciendo una solución de movilidad de desarrollo urbano, por lo cual será necesario replantear este entramado de rutas para garantizar vías seguras y acordes a las necesidades de movilidad de la población municipal.

2. Formular un nuevo plan maestro de acueducto y alcantarillado que involucre las obras de infraestructura que no se han ejecutado y proyecte la optimización de los sistemas existentes. Con el fin de planificar la expansión de la ciudad en el occidente y otros sectores de la ciudad se hace necesario reformular este plan para garantizar la producción de agua potable con el fin de satisfacer las necesidades de demanda de los futuros territorios. De igual forma, es indispensable poner en funcionamiento los colectores principales construidos y darle la continuidad hasta una planta de tratamiento de aguas residuales.

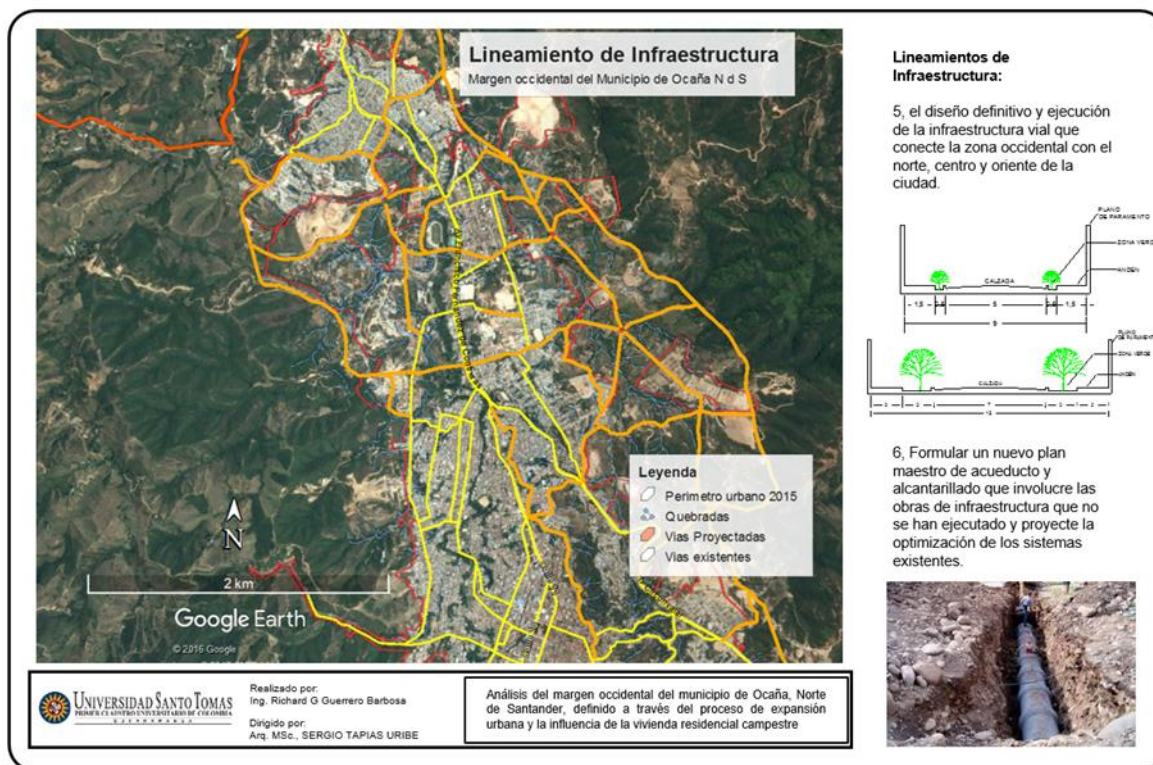


Figura 42. Lineamientos de Infraestructura.

7.1.5 Lineamiento de Definición de Instrumentos de Planificación y Reglamentación Urbanística.

1. **El promedio de personas por vivienda fue de 3,9 (DANE 2005).** Esto indica que la capacidad de carga del suelo en los bordes de la ciudad tiene que evaluarse en detalle, para proponer desarrollos que no desequilibren el territorio, que no superen los estándares y que induzcan a otras alternativas en torno a la expansión urbana. Pues si se supera la capacidad de carga del territorio, se tiene como consecuencia un hábitat en conflicto, hacinamiento y deterioro rápido de la estructura pública urbana. Así mismo, según la información de estadísticas municipales (Sisbén 2018) se cuenta con un margen norte con una densidad de 3,93 habitantes por vivienda y un margen occidental de 3,49 habitantes por vivienda por lo que son estos sectores los

de intervención prioritaria con el fin de reducir estas densidades próximas a los suelos periurbanos y hacer frente a los efectos mencionados.

Por lo tanto, además de controlar las densidades de ocupación en dichas áreas en acuerdo con la corporación autónoma regional CORPONOR se deberá tener en cuenta que las densidades rurales, en todo caso, siempre serán menores a las densidades urbanas y deberá ser una de las variables a tener en cuenta al momento de trazar el perímetro urbano. Sin embargo, nuestro estado, que tiene todo reglado no legisla, no aplica los controles necesarios o lo hace muy tarde, obligando a flexibilidades y a amnistías ante las realidades urbanas, razón que debe motivar a generar estrategias de gestión urbana que permita la aceptación de normativas que se encuentren acordes a la realidad territorial. En este sentido se propone generar normatividad urbanística de los distintos sectores del margen urbano analizado mediante la aplicación de indicadores relacionados principalmente con:

- a) Grado de consolidación urbanística.
- b) Índice de habitantes por espacio público.
- c) Grado de saturación.
- d) Cobertura de servicios público-domiciliarios.
- e) Índices de ocupación del territorio
- f) Índices de construcción.

Para lo anterior, se sugiere la formulación de fichas urbanísticas que permitan la condensación clara de las normas urbanísticas a aplicar y los índices que limitan la actividad edificatoria en estos sectores.

2. **Reglamentación urbanística:** Para una pertinente reglamentación urbanística, se debe partir de la delimitación acertadas de cada área correspondiente al margen urbano analizado, su entorno y la definición del área periurbana definida como rural o de expansión y definir preferiblemente fichas urbanísticas. Esto, permitirá una microzonificación por sectores, donde se expresen:

- a) Áreas de actividad (Residencial, comercial, institucional, recreativa, industrial)
- b) Tratamientos urbanísticos (desarrollo, mejoramiento integral, renovación y conservación ambiental, etc).
- c) Área mínimo de lote para vivienda incluyendo el frente mínimo.
- d) Los usos del suelo y el régimen de usos por categorías.
- e) Edificabilidad expresada en índices de ocupación y construcción.
- f) Clasificación vial (perfiles).

De igual manera, se sugiere promover la integración inmobiliaria previamente en los suelos de expansión urbana para permitir la integralidad del desarrollo urbano próximo.

7.1.6 Lineamientos Político-Institucionales:

1. Con el fin de administrar, gestionar y ejecutar los componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se deben establecer instituciones y competencias que permitan operativizar cada una de las acciones que desarrollan los lineamientos, en este sentido se deben evaluar las entidades creadas para tal fin, evaluarlas y llegado el caso reestructurarlas para lograr el objetivo planteado de tener un plan de ordenamiento eficiente y eficaz.

2. A partir de las necesidades de infraestructura que se requieren para permitir el desarrollo urbanístico de los márgenes urbanos se propone la ejecución de herramientas de gestión de la financiación urbana como son las contribuciones de Plusvalía y la Valorización, con el objetivo de anticipar los recursos necesarios para la habilitación y complementación de estas zonas.

3. Teniendo en cuenta que el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial a la fecha se encuentra con todos sus componentes de corto, mediano y largo plazo vencidos (2002-2012) se hace necesario e imperativo realiza el diagnostico, evaluación y reformulación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta las realidades territoriales de los sectores periurbanos y logrado como objetivo la aprobación y gestión del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

7.2 Conclusiones

Luego de estudiar la evaluación de la ocupación del territorio urbano, determinar los factores de mayor relevancia en el contexto local para la definición de su perímetro y realizar el reconocimiento de los márgenes urbanos se determinó proponer la formulación de 6 lineamientos estratégicos para la redefinición del perímetro urbano de la ciudad con el objetivo de corregir o mitigar los efectos negativos existentes en dicho margen por los conflictos de uso de suelo detectados con el fin de propender por un territorio sostenible.

Como resultado de esta propuesta de lineamientos planteados, se obtienen unos lineamientos sociales que buscan mejorar la participación e inclusión de los habitantes marginales del perímetro urbano a través de una comunicación más efectiva con el centro de la ciudad y la generación de espacios de recreación, cultura y deporte. Así mismo, se plantean lineamientos ambientales tendientes a la recuperación de las rondas hídricas y laderas, acompañado de un modelo integrado

de gestión del riesgo para permitir una ocupación segura del territorio. En este sentido, se propone disminuir la huella ecológica a través de la disminución de las densidades de ocupación progresiva hacia el borde urbano y en aumentar el área de subdivisión permitida en los proyectos de parcelación campestre.

Por otra parte, se formularon lineamientos de ocupación que buscan una visión prospectiva del territorio, partiendo de escenarios en los que se plantean separar las áreas destinadas para vivienda residencial campestre de los suelos urbanos y de expansión urbana a través de la creación de un cordón verde, que permite un pulmón de la ciudad en busca del equilibrio ambiental. Para tal fin, se deberá reevaluar la ubicación y extensión de los suelos destinados a vivienda residencial campestre.

En cuanto a la infraestructura municipal se formularon dos lineamientos definitivos para el fortalecimiento de los márgenes urbanos que corresponden a la definición y ejecución de un plan vial municipal que permita la conectividad entre la ciudad y los márgenes, y la formulación de un nuevo plan maestro de acueducto y alcantarillado que permita la definición de la expansión de la ciudad de acuerdo a la realidad territorial y las tendencias de ocupación de la ciudad, de acuerdo a la realidad territorial y las tendencias de ocupación existente.

De la misma manera, también se propone lineamientos de definición de instrumentos de planificación y reglamentación urbanística con el fin de disminuir densidades de ocupación en los márgenes, para tal fin se debe generar normatividad urbanística que se consolide en fichas urbanística que permitan de manera fácil la difusión y promoción de las mismas. En este orden de ideas, se plantea la microzonificación del territorio para la identificación y caracterización detallada de las normas a aplicar. Igualmente, resulta relevante tener como premisa el desarrollo en suelo de expansión urbana la integración inmobiliaria obligatoria para permitir la integralidad

del desarrollo urbano próximo y evitar así el actual desarrollo heterogéneo y desordenado tipo “colcha de retazos”.

Para culminar se proponen lineamientos político-institucionales en los que se pretende por parte del municipio considerar evaluar y reestructurar las entidades encargadas de administrar, gestionar y ejecutar el PBOT con el fin de lograr una ejecución pertinente y lograr los objetivos de mismo. Así mismo, se propone incorporar herramientas de gestión de financiación urbana para anticipar los recursos necesarios para la habilitación del margen urbano y demás obras requeridas. Y por último, se requiere visibilizar las realidades urbanísticas y de uso de suelo periurbano para ser incorporado en la formulación de un nuevo POT de segunda generación.

Con estos lineamientos se pretende a partir del modelo actual de ciudad encontrado proyectar un modelo en prospectiva que desarrolla el modelo urbano deseado basado en la aplicación de los lineamientos descritos y que se representa en el siguiente corema que proyecta manera como se va proyectando la ciudad desde el centro hacia sus periferias en el tiempo.

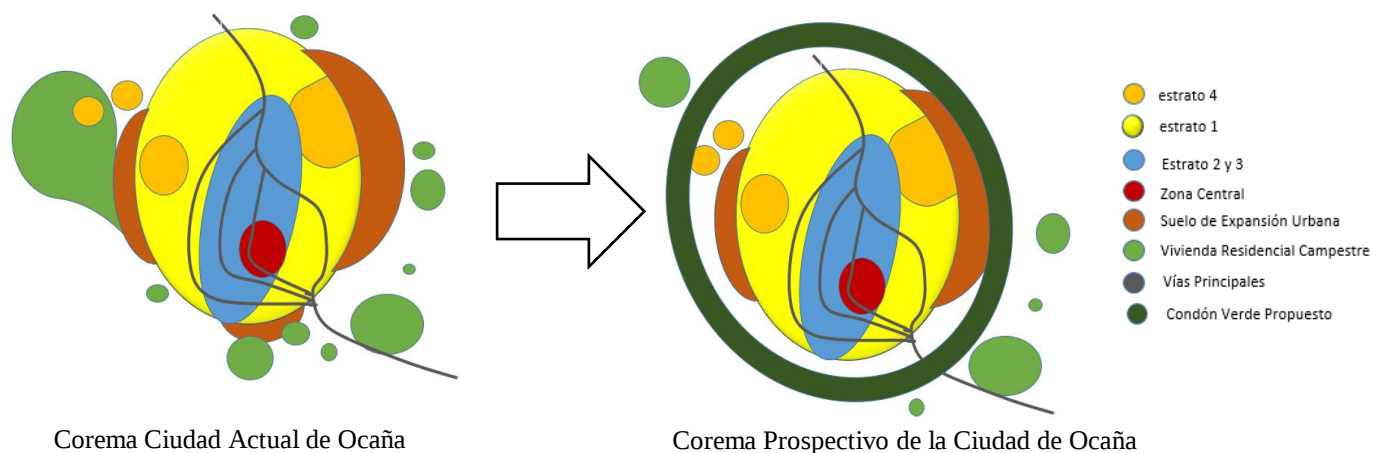


Figura 43. Corema actual y futuro propuesto para Ocaña

Capítulo 8. Reflexiones y Conclusiones

A través del presente trabajo de investigación mediante la aplicación de un conjunto de procedimientos técnicos para conocer y analizar el territorio objeto de estudio identificando problemáticas territoriales relevantes se obtuvo la construcción de seis lineamientos estratégicos de planificación territorial en que se destacan las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. Este caso de estudio resulta de particular interés desde la perspectiva del manejo del crecimiento urbano en la medida de tres singularidades: gran diversidad de problemáticas de borde pese a un crecimiento diverso y en su mayoría espontaneo de la población generando conflictos de usos del suelo, una legislación rica y amplia en instrumentos no aplicados y paradojas derivadas de la falta de experiencia en la aplicación de normativa urbanística, como es el caso de los planes parciales y los proyectos de parcelación rural campestre.

2. El Plan Básico de Ordenamiento Municipal del Ocaña “PBOT”, a pesar de contar con objetivo y políticas ambientales, no brindó las herramientas para una ocupación planificada del suelo periurbano adyacente al perímetro urbano, es así como se desarrolla un proceso de suburbanización no programado, orientado por intereses particulares, y ausente de parámetros de sustentabilidad ambiental, lo que genera una fragmentación y dispersión de los usos, y un aumento de impactos por demanda y aprovechamiento de recursos naturales. Este modelo de suburbanización generó una serie de conjuntos residenciales, los cuales de acuerdo a las actuales políticas de expansión de estas áreas podrían llegar a crecer hasta un 76% de área correspondiente a la actual área urbana municipal.

3. Se evalúa la experiencia del municipio de Ocaña, desde la formulación de su Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en la cual se observa que las presiones de los grupos

económicos inmobiliarios han restringido la visión de ciudad sostenible y equitativa a través de las distintas modificaciones o ajustes realizados.

4. Aunque el ordenamiento territorial en Colombia se fundamenta en principios como la prevalencia del bien común sobre el bien particular y la función social y ecológica de la propiedad, en la práctica, los procesos de formulación de los planes ordenadores y los planes parciales han tenido como común denominador, la pérdida absoluta del principio de participación de la comunidad y reemplazados por intereses económicos particulares. Situación muy notoria al occidente y al oriente de la ciudad donde se ubican las mayores extensiones de suelos suburbanos campestres y de expansión urbana respectivamente. Tal es el caso del actual modelo de suburbanización surgida a partir de una racionalidad económica que privilegia la lógica de mercado a la hora de concebir el desarrollo territorial, lo que condujo a una priorización del enfoque económico y competitivo a la hora de modificar el PBOT sobre las consideraciones de los impactos ambientales y sociales de las decisiones que en materia de territorio se adoptaron.

5. Con relación a implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial a través de instrumentos de planificación, gestión y financiación urbana se requiere además de la participación proactiva de las comunidades, de la utilización del escenario normativo actual, para que estos se conviertan en instrumentos de fácil aplicación por parte de las instituciones responsables del ordenamiento.

6. Durante el desarrollo de las fases metodológicas que acompañaron el proceso de investigación se identificaron diferentes aspectos que sirvieron como referencia para establecer la viabilidad de un corredor ecológico periurbano denominado “Cordón Verde” en el municipio, susceptible de consolidarse a partir de la conexión de las zonas forestales y áreas de protección ambiental, así como a través de algunas áreas de conflicto con usos residenciales y suelos de

expansión. Es así que contar con cerros de la cordillera oriental como corona adyacente en este proceso fue decisivo por su investidura como punto de partida para establecer la conectividad de áreas similares a él o con elementos afines en términos de potencialidad para consolidarlas y convertirlas en territorios ecológicos de gran riqueza ambiental, pulmones de la ciudad y hábitat de la fauna y flora local.

Así, la conexión e integración de las áreas de biodiversidad a través de un corredor verde formaría un ideal espacio de transición e integración entre el espacio rural y lo urbano al conformar un paisaje armónico logrado gracias a estrategias de protección y revitalización de las áreas de margen que bien podría revertir en la sostenibilidad de las zonas forestales y las de protección ambiental.

7. La propuesta de Cordón Verde conformado por suelos de protección absoluta de bosque protector como elemento confinador de la ciudad aunque no es una propuesta novedosa en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, pues fueron considerados unos suelos con esa figura en el documento de formulación del año 2002, si se considera pertinente retomar esta figura para limitar la extensión de la ciudad, invitando a aumentar densidades urbanas en zonas con capacidad urbana ya instalada evitándose así la generación de una ciudad dispersa carente de servicios públicos y oferta de equipamientos colectivos y de servicios.

8. El proceso de expansión urbano local ha ido ensanchando los márgenes urbanos, primero ampliando el perímetro social, luego el espacial y por último el perímetro sanitario, como respuesta a la presión de la ocupación ilegal, que fracciona sin piedad el área rural para albergar el nuevo suelo urbano.

9. Diversos estratos sociales se han ubicado en los bordes de la ciudad según las características del territorio, desde el estrato 1 representado principalmente en asentamientos informales como Asovigiron, Belén, Crucecitas etc., hasta sectores estrato 4 como los conjuntos Las Acacias, Torres del Cable en el margen occidental y el Barrio Buenos Aires en el margen oriental. De esta manera, nuevas familias urbanas se han asentado en terrenos libres de tradicional uso agropecuario, pero que, por su cercanía con la ciudad, como es el caso del Conjunto Parque 34 o Condominio La Castellana, tienen la presión para transformarse en urbana. Estas áreas suburbanas, tienen la presión para transformarse en urbana por su rentable posibilidad de urbanización, fenómeno que supera la simple expansión de la línea de perímetro urbano y se complementa con un nuevo modelo expansivo que rompe la demarcación del perímetro, en un proceso creciente de configuración de nuevas áreas urbanas en áreas rurales y suburbanas.

10. Se debe reconocer los suelos de expansión urbana como forma de hacer ciudad superando la simple vinculación físico-espacial unida a criterios de rentabilidad económica. Estas áreas no deben ser desconocidas y no se les puede dar la espalda. Son mejor alternativa que ocupar retiros de quebradas, zonas de alto riesgo o zonas de espacio público y por ello deben reconocerse como parte de la ciudad creciente y darles el manejo de intervención adecuado como un todo y no como el actual sistema ejecutado tipo “colcha de retazos” donde de acuerdo a la actual configuración predial se desarrollan de manera individual cada predio del mismo sector.

11. La nueva relación que se está generando en los bordes de frontera urbano-rurales, genera nuevos tejidos económicos y sociales que responden de manera simultánea y mixta a los contextos urbanos territoriales del municipio, el perímetro urbano enmarca en algunos sectores una ciudad difusa, donde lo más importante debería ser, primero la seguridad de sus habitantes y

segundo, el cubrimiento de sus necesidades básicas como la movilidad, saneamiento básico, la recreación y esparcimiento, el trabajo, entre otras.

12. Las universidades, los gremios profesionales y demás académicos e interesados conocedores de estos temas de planificación territorial deben continuar su liderazgo en la formación mediante foros y congresos que aporten a visiones cada vez más acertadas y actualizadas de los modelos de planificación territorial y las técnicas más modernas para la formulación de proyectos y la toma de decisiones estratégicas que permitan un control del territorio, tanto dentro del perímetro urbano como por fuera de él. No puede permitirse la imposición de la planificación de la ciudad a discrecionalidad unilateral de una corporación solo por tener mayor escala de actuación sin tener en cuenta la participación activa de la sociedad. Es necesario un análisis del territorio y una articulación de saberes y posiciones que respondan al ámbito local y no a los intereses institucionales y económicos de unos cuantos, ya que queda demostrado que el desencuentro ocasiona conflictos que solo confunden a la población rural y urbana.

13. Los lineamientos presentados parten del diagnóstico encontrado en la realidad territorial es así como en la etapa exploratoria de la investigación se encontraron que las Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial bajo el enfoque de la ley 388 de 1997 y la ley 99 de 1993, se constituyen en el instrumento capaz de direccionar la incorporación de la dimensión ambiental de manera correcta en los procesos de planificación del territorio. Este instrumento en la actualidad debe ser reformulado y gestionado por las Corporaciones Autónomas Regionales, que en el caso de Norte de Santander corresponde a CORPONOR, por lo cual es necesario que se adelante un proceso de revisión y ajuste de dichas Determinantes con el fin de dar soporte a los planteamientos expuestos en este trabajo.

De igual forma, para la adopción de las directrices y lineamientos propuestos, se debe adelantar la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio; en este caso, en el momento de la culminación de la presente investigación, se encuentra en desarrollo el proceso de revisión y formulación del PBOT denominado de segunda generación, en el cual se revisan y ajustan las normas estructurales y se redefine el rumbo de la ordenación territorial del municipio para el largo plazo (2019-2032), momento propicio para la incorporación de la temática de Sustentabilidad Territorial en la agenda pública local. Esta revisión debe recoger como mínimo los parámetros establecidos por el Decreto 1077 de 2015 y demás decretos complementarios y/o modificatorios, así como las disposiciones establecidas por la autoridad ambiental en materia de ordenamiento del suelo rural, especialmente en lo definido para las áreas con categoría de desarrollo restringido de este suelo (Suelos Suburbanos, áreas para Vivienda campestre, Centros Poblados, Equipamientos).

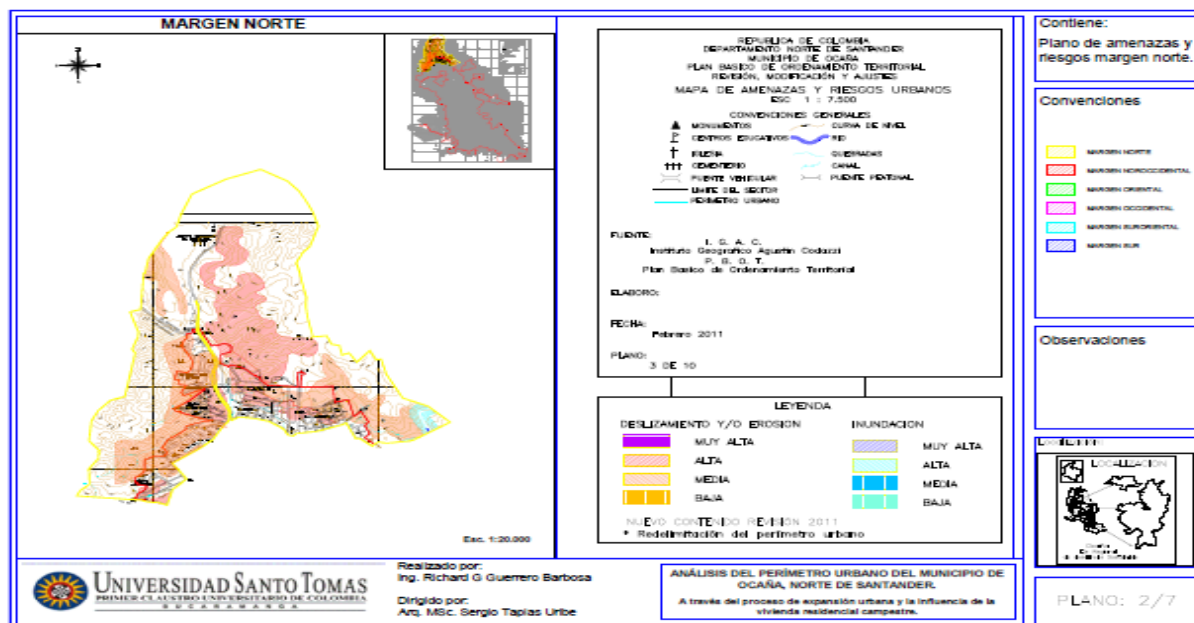
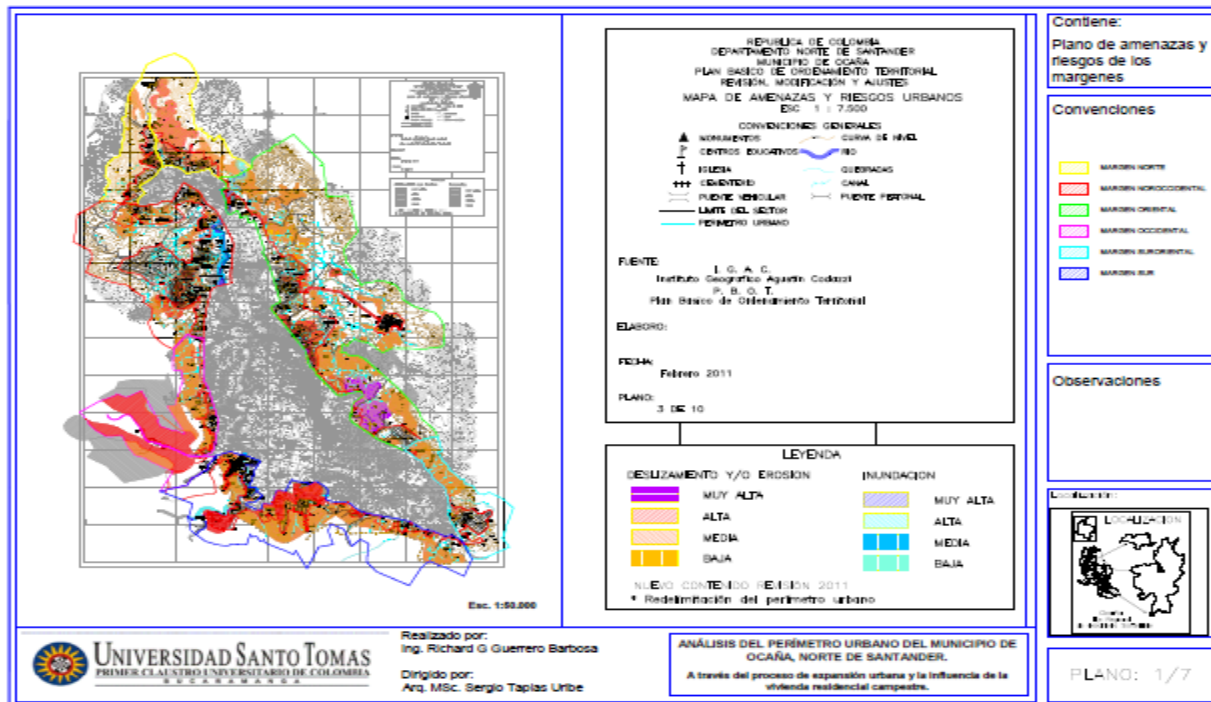
14. Por último, Si se asume con responsabilidad el desarrollo urbanístico de la ciudad e mientras construimos día a día nuestras ciudades, también construimos nuestro patrimonio, seremos más conscientes de la responsabilidad que tenemos de especializar los lugares para la convivencia. La posible ampliación de los perímetros urbanos y la aceptación de los núcleos poblados periurbanos como parte de la ciudad son una respuesta para el equilibrio de densidades urbanas, a rescatar los centros tradicionales como legado del respetable pasado, y sobre el cual se estructuro el trazado inicial.

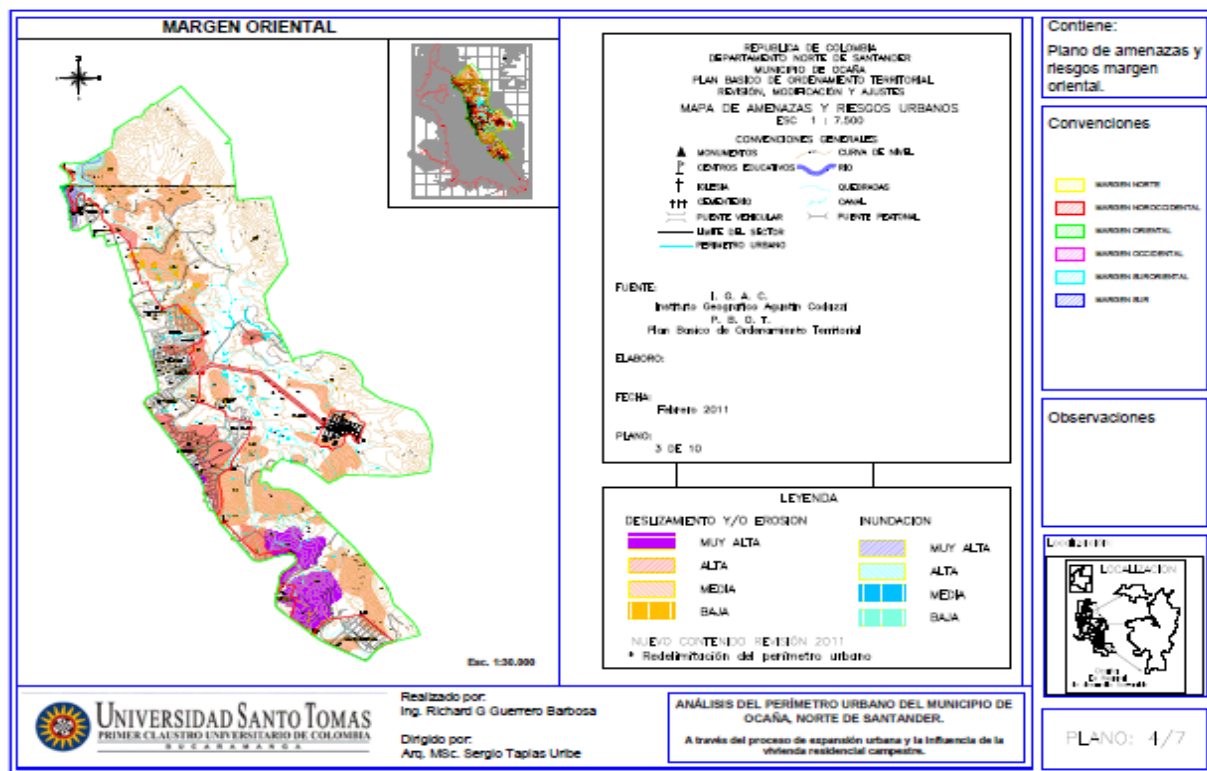
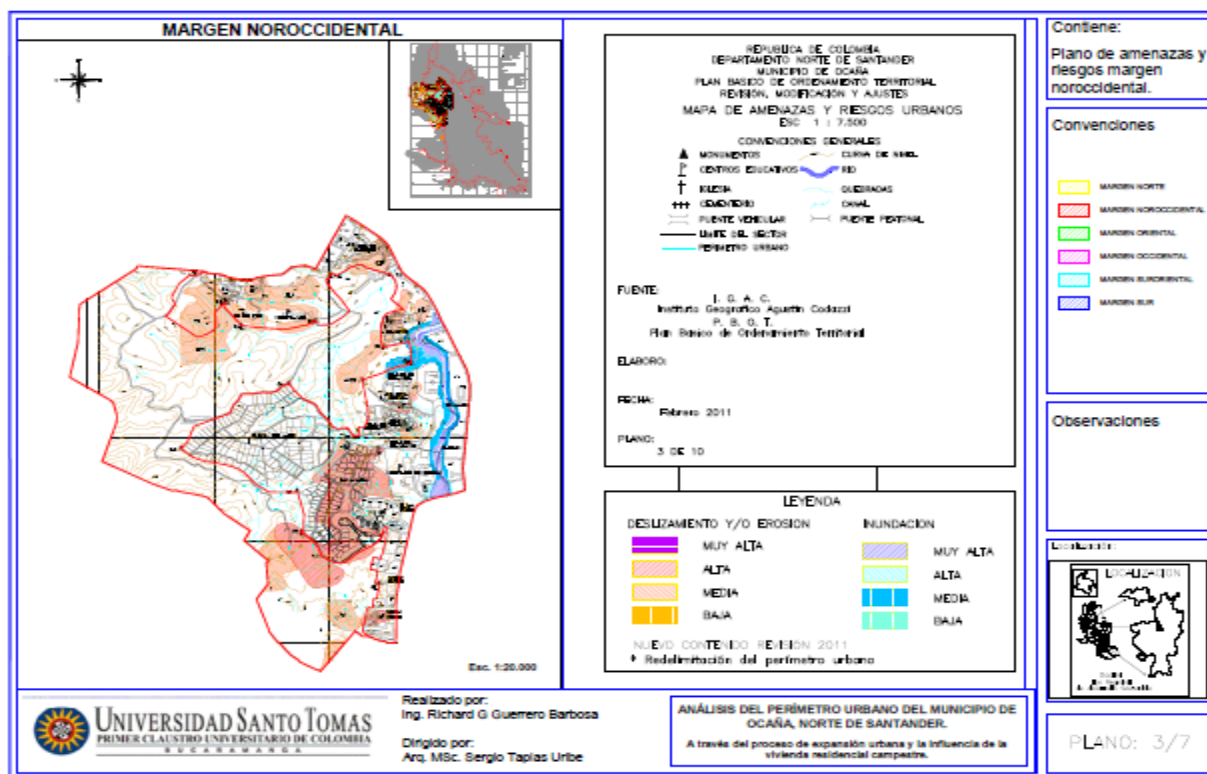
Referencias Bibliográficas

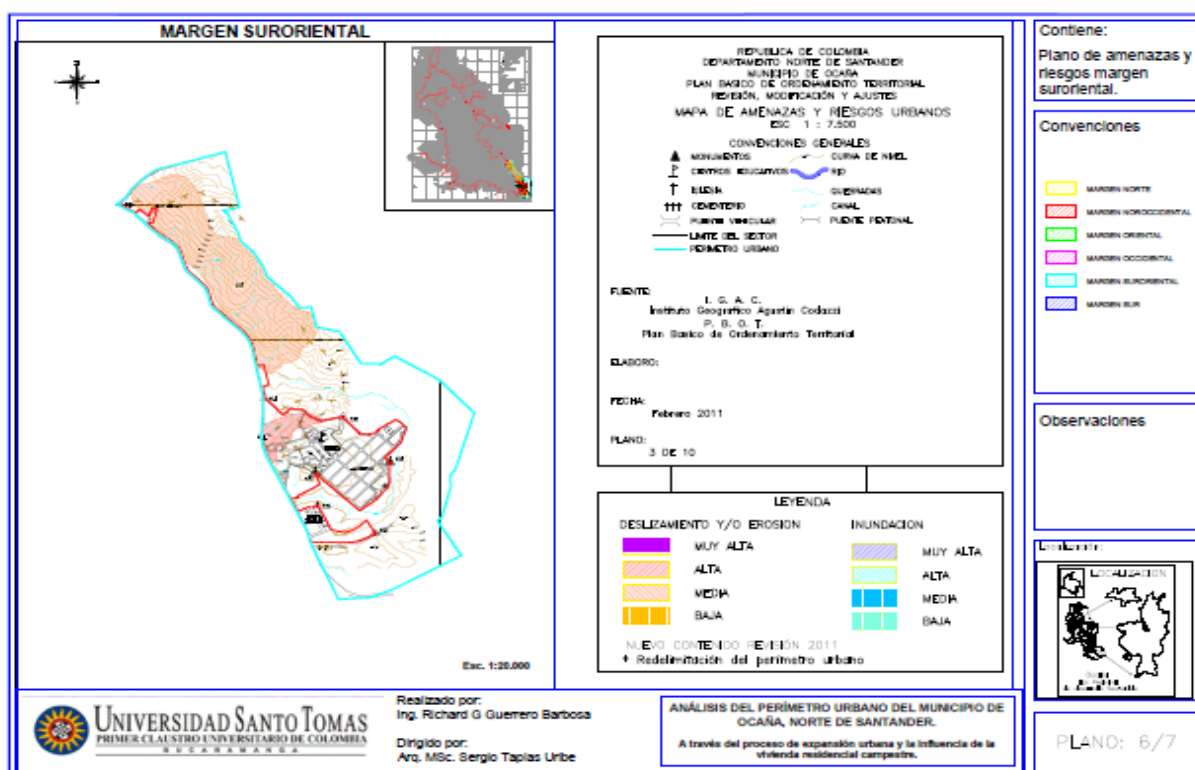
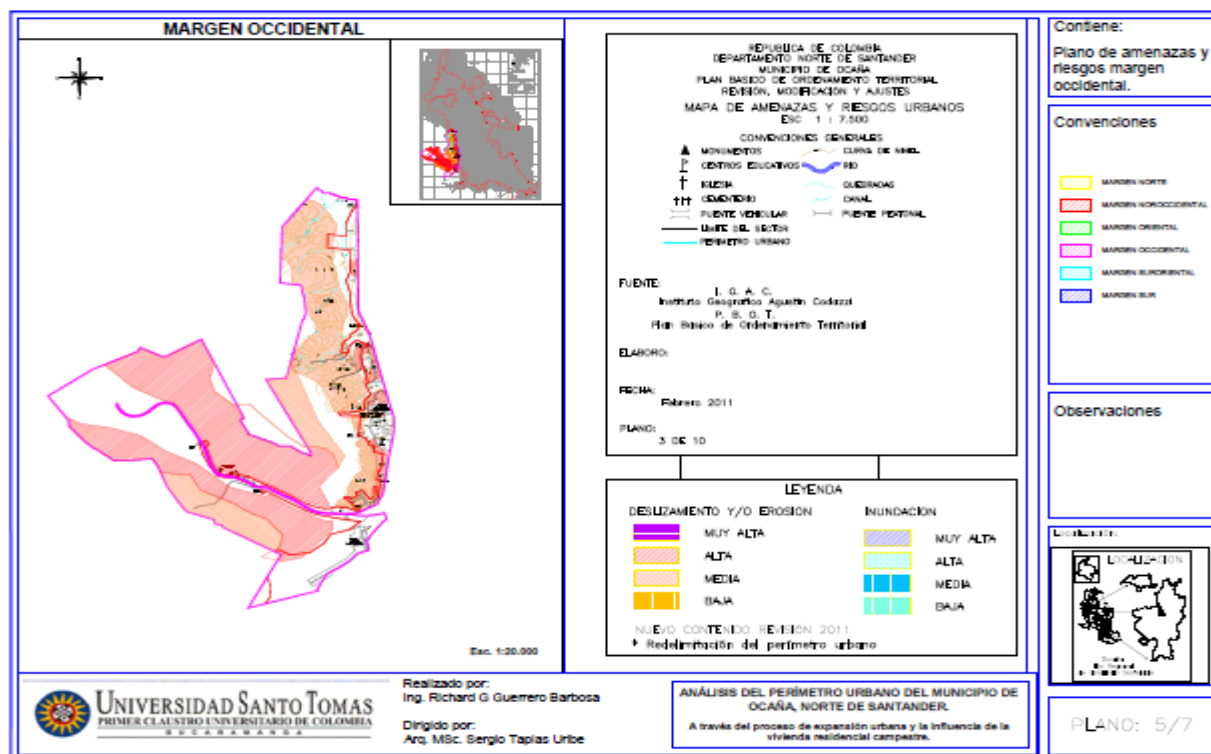
- Alcaldía de Ocaña. (2002). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial*. Obtenido de http://cdim.esap.edu.co/BancoConocimiento/O/ocana_norte_de_santander_pbot_2002/ocana_norte_de_santander_pbot_2002.asp
- Alcaldía de Ocaña. (2015). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Municipio de Ocaña, documento técnico de soporte*, . Ocaña.
- Alcaldía Municipal de Ocaña en Norte de Santander . (2015). *Plan de Ordenamiento Territorial*. Obtenido de <http://www.ocana-nortedesantander.gov.co/planes/pbot-2015--formulacion-rural>
- Ávila, H. (2011). *Socio-territorial changes in peri-urban food production spaces in Central Mexico*. *Norois*, (221), 39-51. . Obtenido de <https://norois.revues.org/3738>
- Bahamón, G. E. (15 de Julio de 2009). *Perímetros Urbanos*. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/312564592/Perimetros-Urbanos-Medellin>
- Entrena, F. (2005). *Procesos de Peri urbanización y cambios en los modelos de ciudad. Un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias*. España: Papers 78. Universidad de Granada, Departamento de Sociología, pp. 59-88.
- Feria, J. M. (1999). *Nuevas periferias urbanas y planificación pública*. En DOMÍNGUEZ, R. (coord.): *La ciudad. Tamaño y crecimiento*, pp. 309-317. . Málaga, : Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga y AGE, .
- Franco, Á. M. (2007). *Desarrollos prácticos en Ordenamiento Territorial, La experiencia de Tuluá. Colección Estudios del Territorio*. Bogotá, : Escala S.A, .
- Gaviria, C. (1985). *Guía de fuentes documentales para la historia urbana de Madrid*. España.
- Giménez, E. J. (2010). *Parcelaciones Residenciales Subnormales*. . Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, .
- Mikel, R. F. (s.f). *De la potencialidad a la realidad en la franja periurbana del norte de Pamplona- Ureña*. Pamplona.
- Ortíz, A. (2009). *Ocaña y sus formas de crecimiento urbano*,. Ocaña.
- Sáez, E., García, J., & Roch, F. (2010). *Ciudad, Vivienda Y Hábitat En Los Barrios Informales De Latinoamérica. Ciudad, territorio y paisaje Reflexiones para un debate multidisciplinar*. , p. 105. España.
- Toro, C., Velasco, V., & Niño, A. (2005). *El borde como espacio articulador de la Ciudad Actual y su Entorno*. Medellín: Revista de Ingenierías Universidad de Medellín, Julio-Diciembre, Año/Vol. 4, No. 007. p. 58.

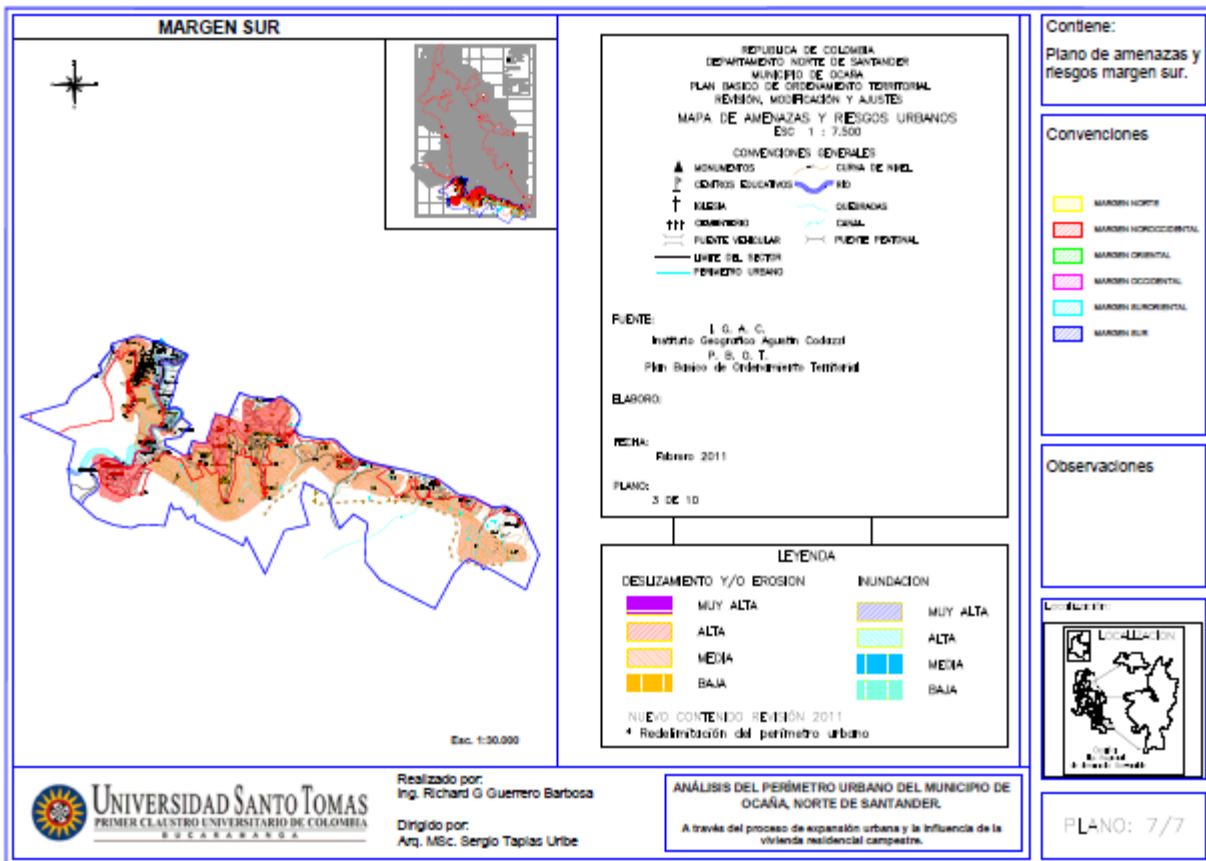
Apéndice

Apéndice A. Amenazas y riesgos

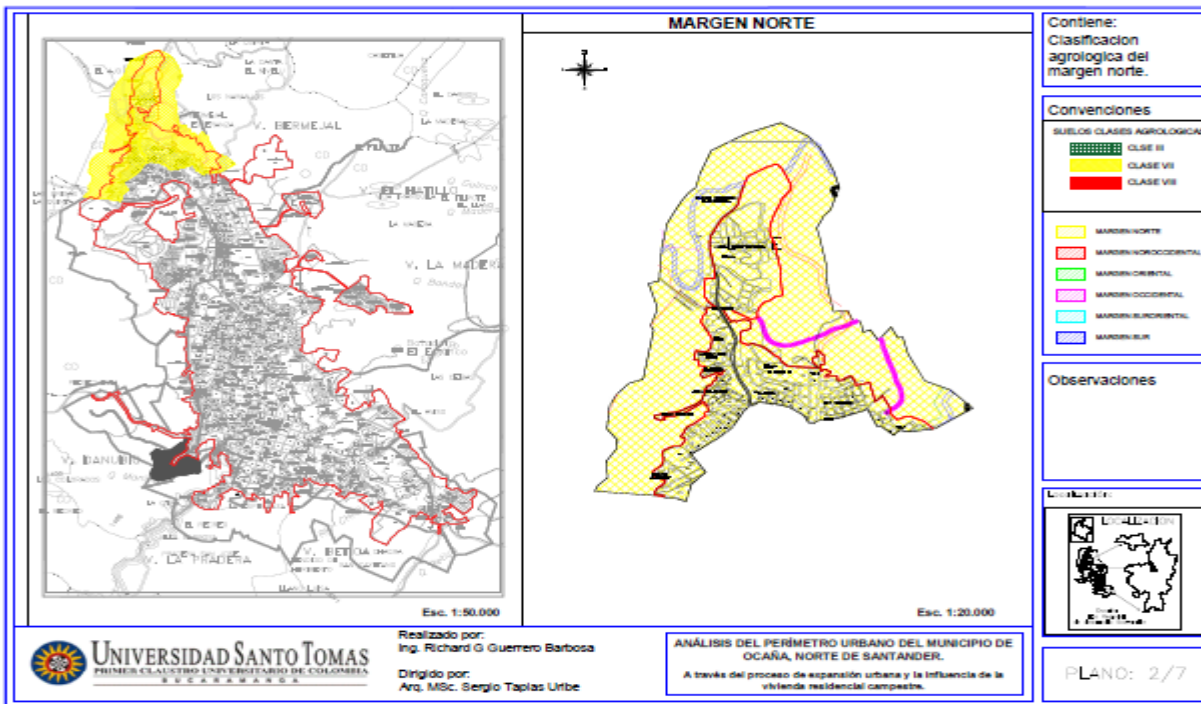
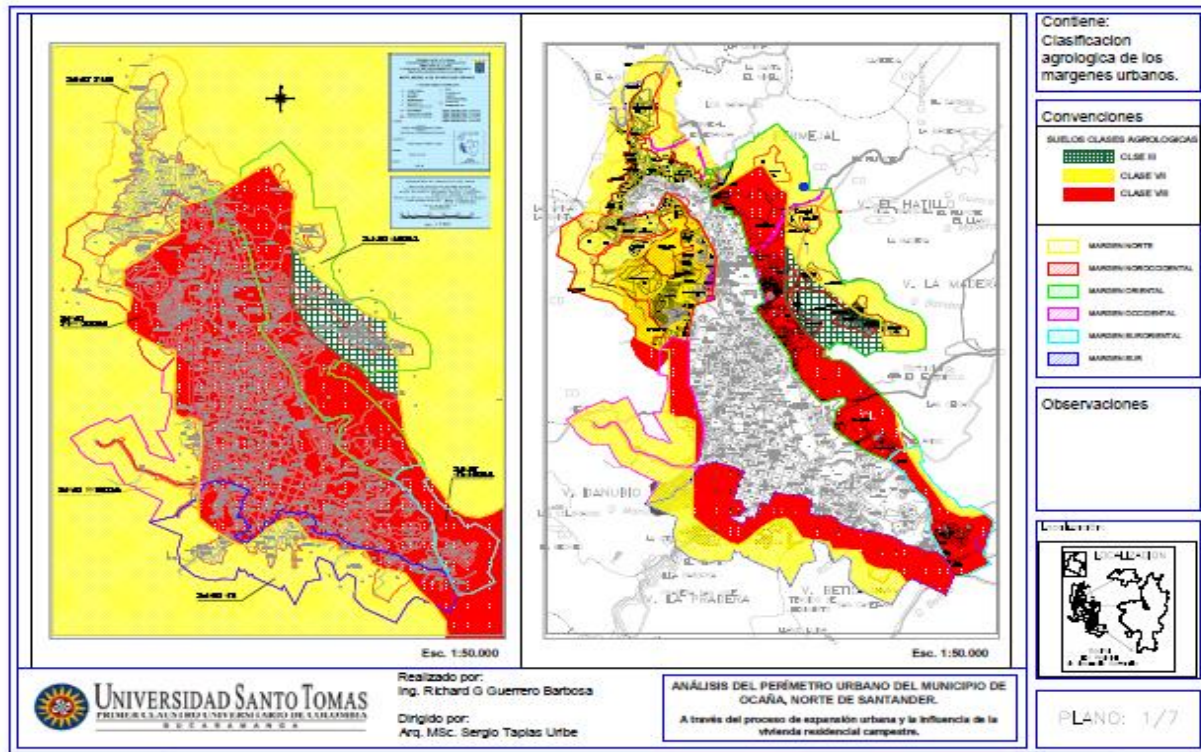


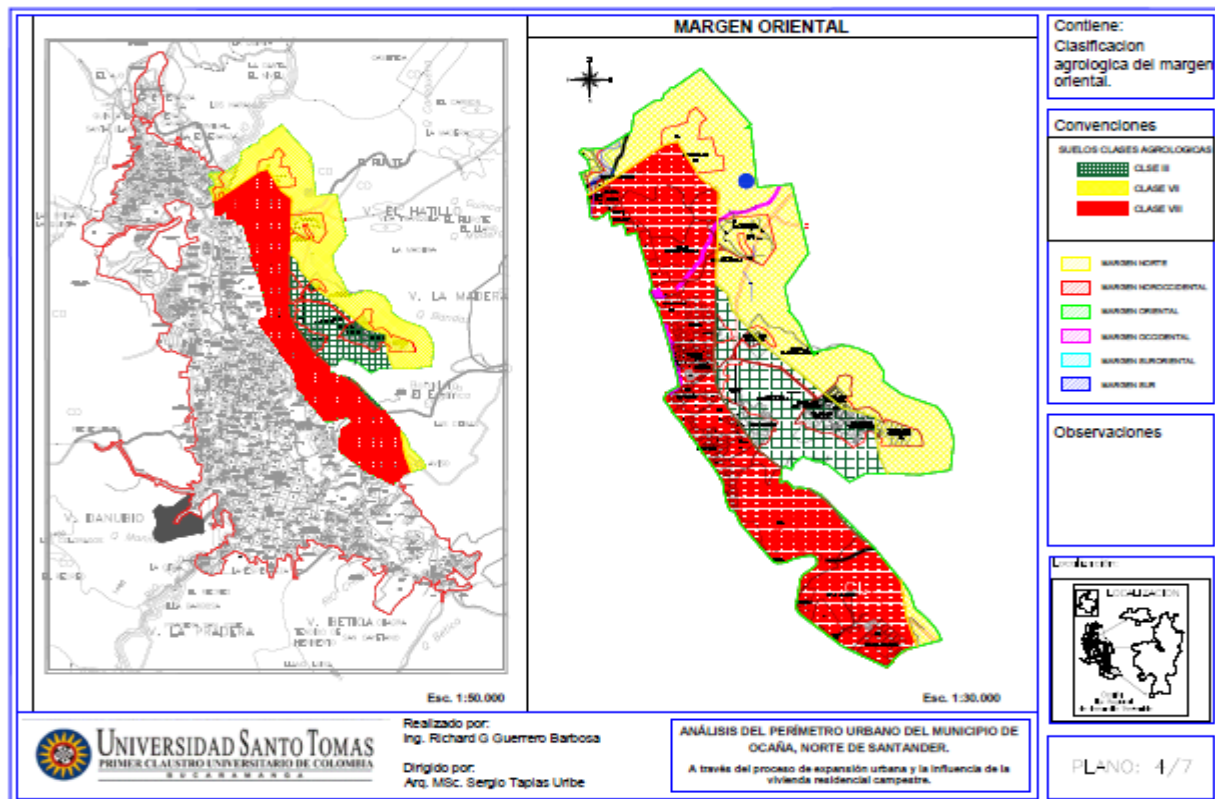
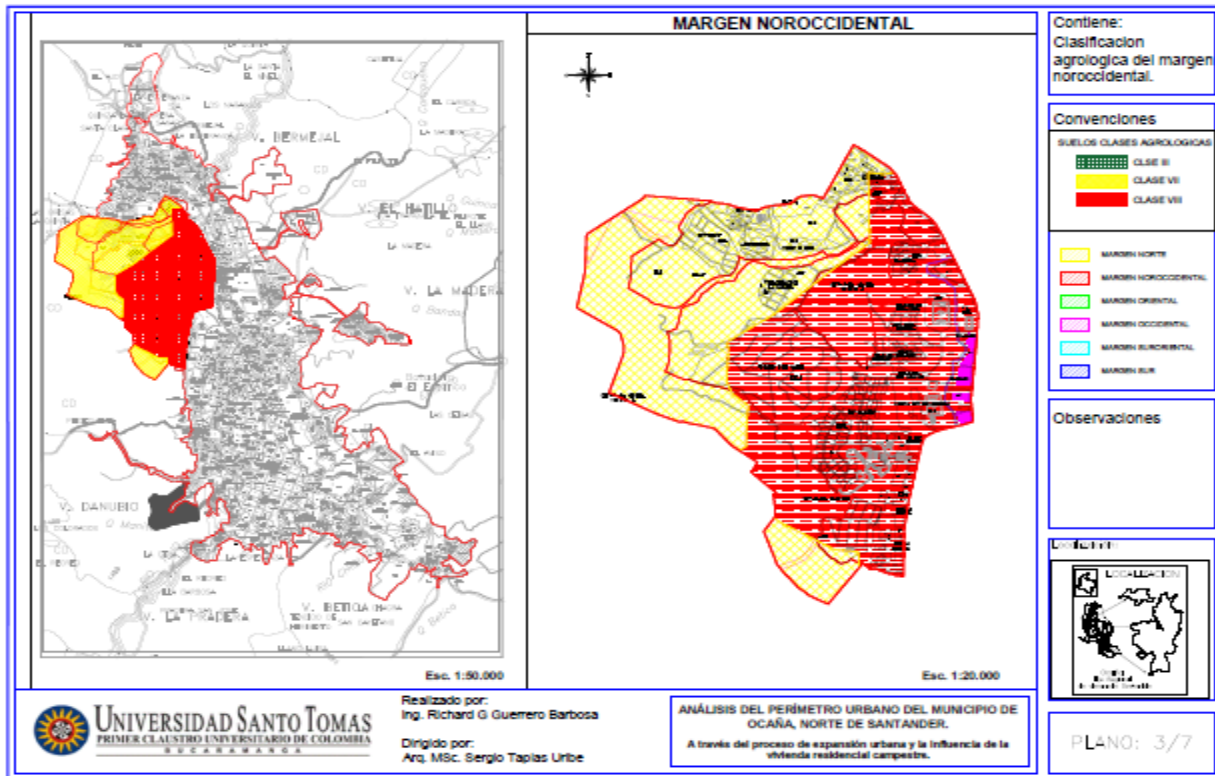


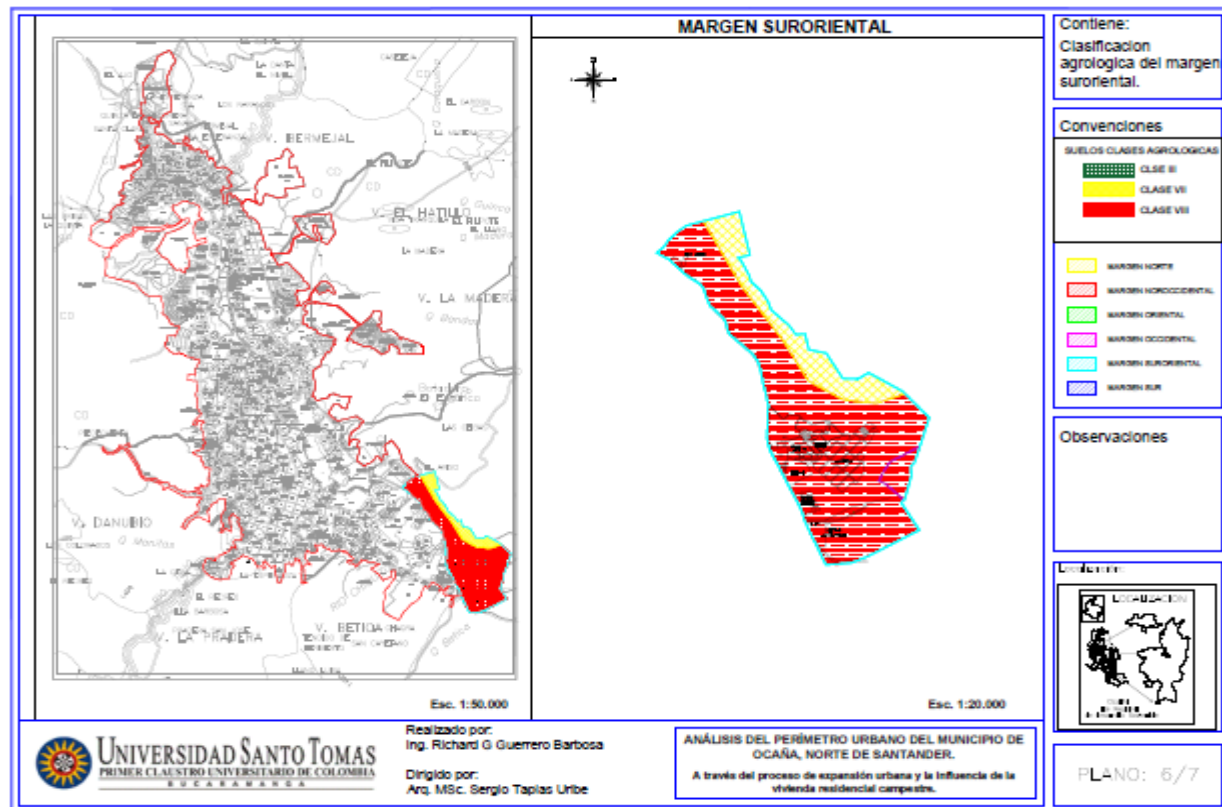
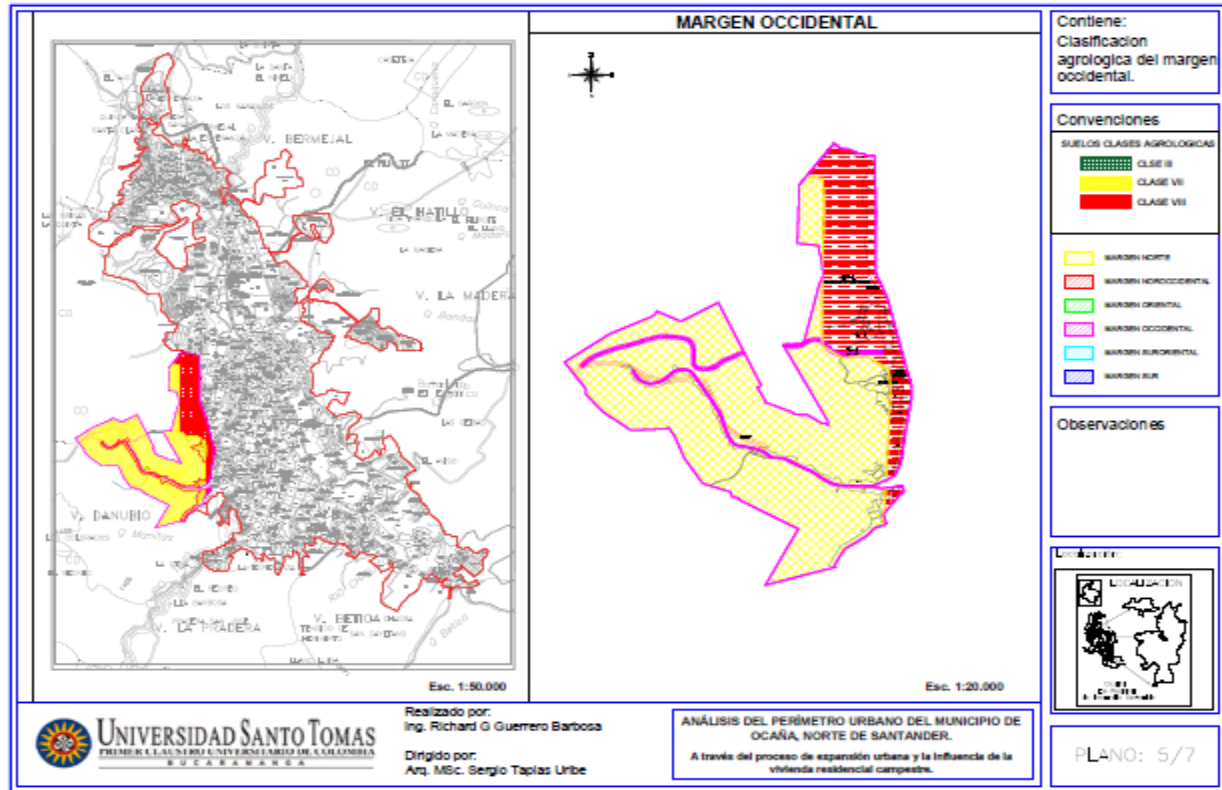


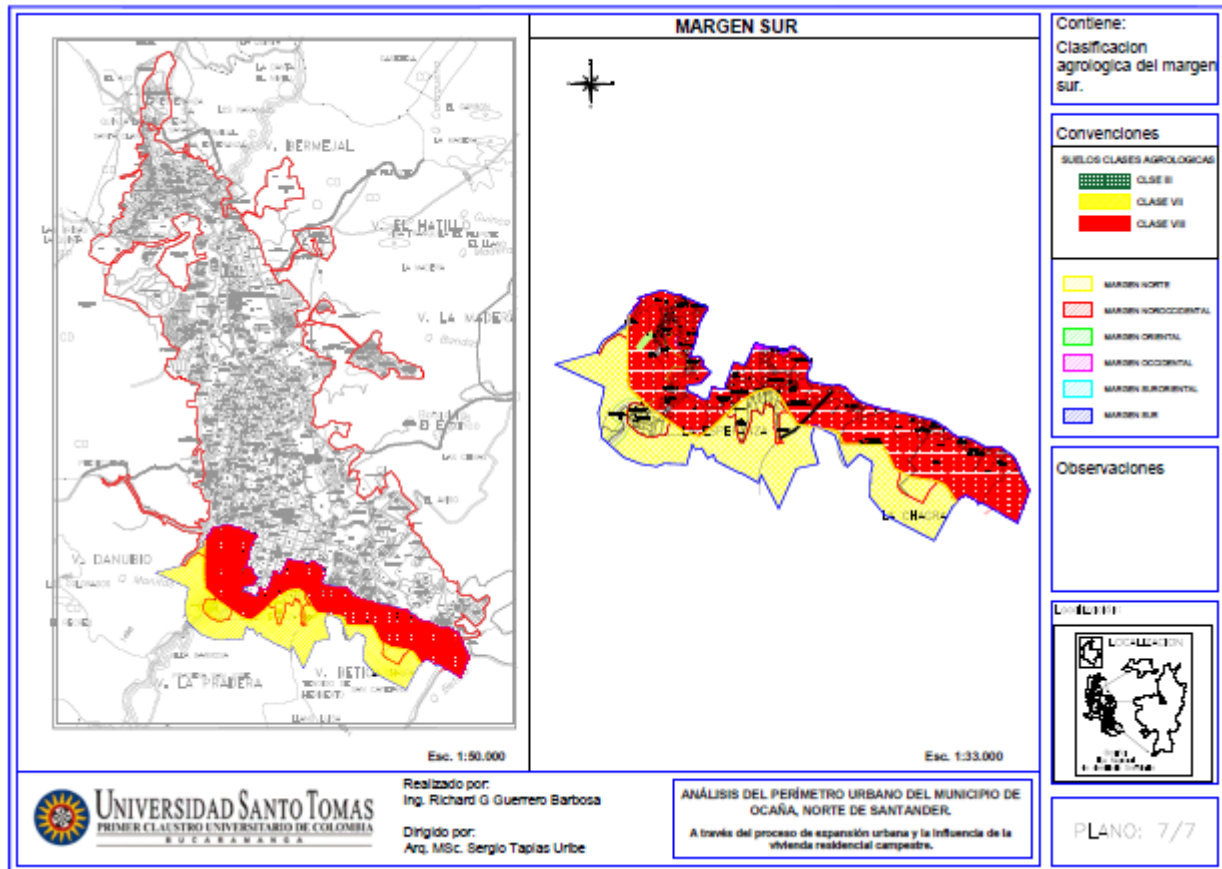


Apéndice B. Clasificación Agrologica









LEYENDA

- ZONA DE PLAZOLETAS Y PARQUES
- ZONA RECREATIVA
- ZONA DEPORTIVA

CONVENIONES

- MARGEN NORTE
- MARGEN OCCIDENTAL
- MARGEN ORIENTAL
- MARGEN OCCIDENTAL
- MARGEN SURCASCANTAL
- MARGEN SUR

CONTIENE: Plano de equipamiento y espacio público de los márgenes.

OBSERVACIONES:

Localización:

LOCALIZACION

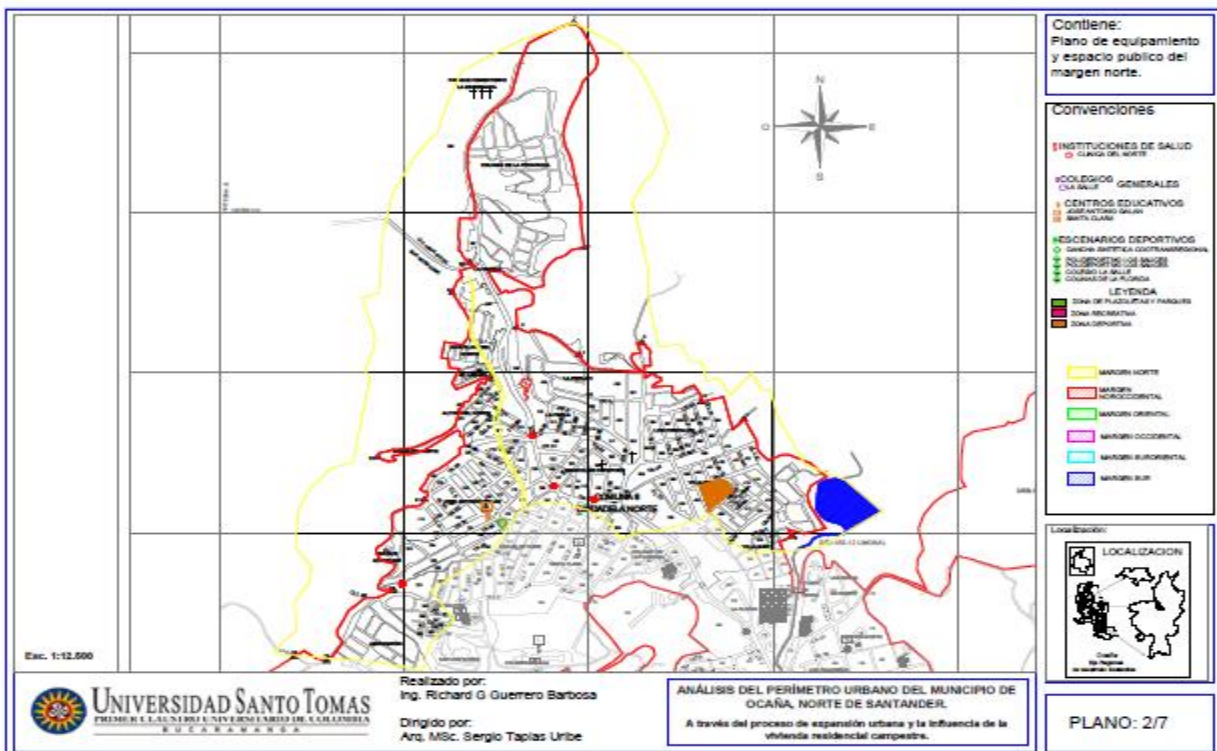
UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CENSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA
BUCARANGA

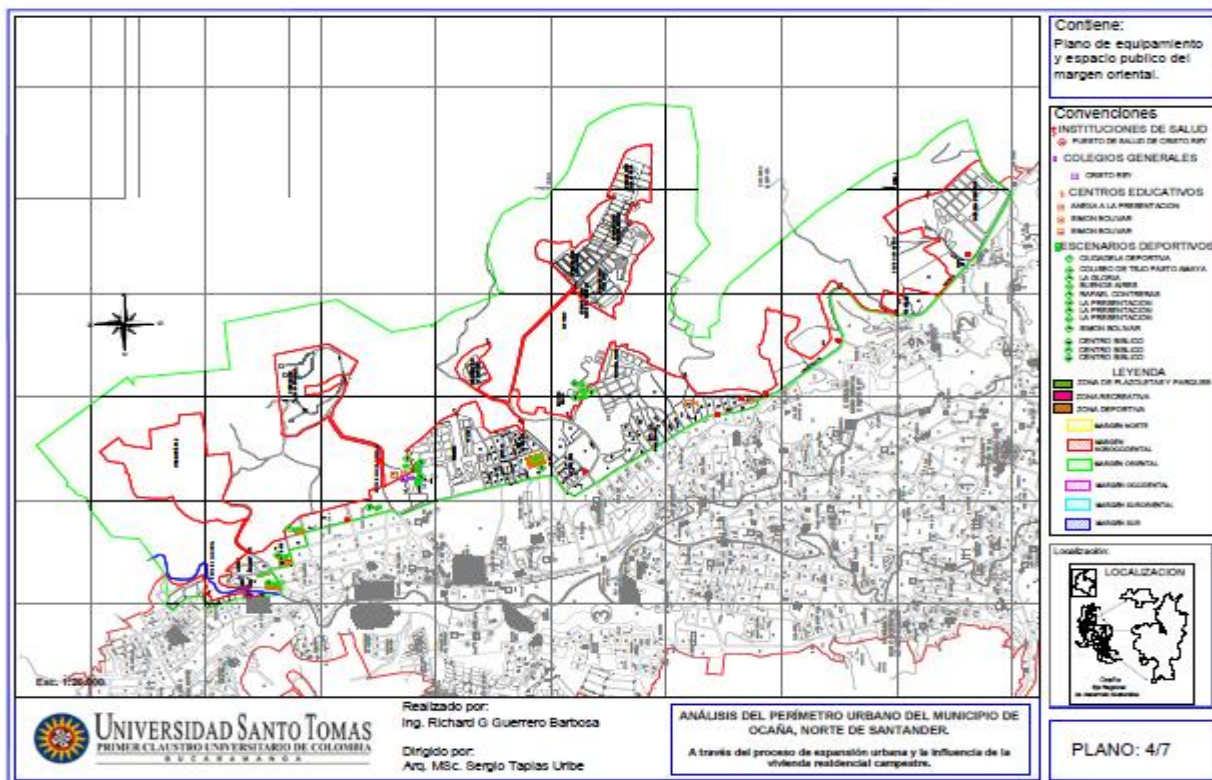
Realizado por:
Ing. Richard G Guerrero Barbosa

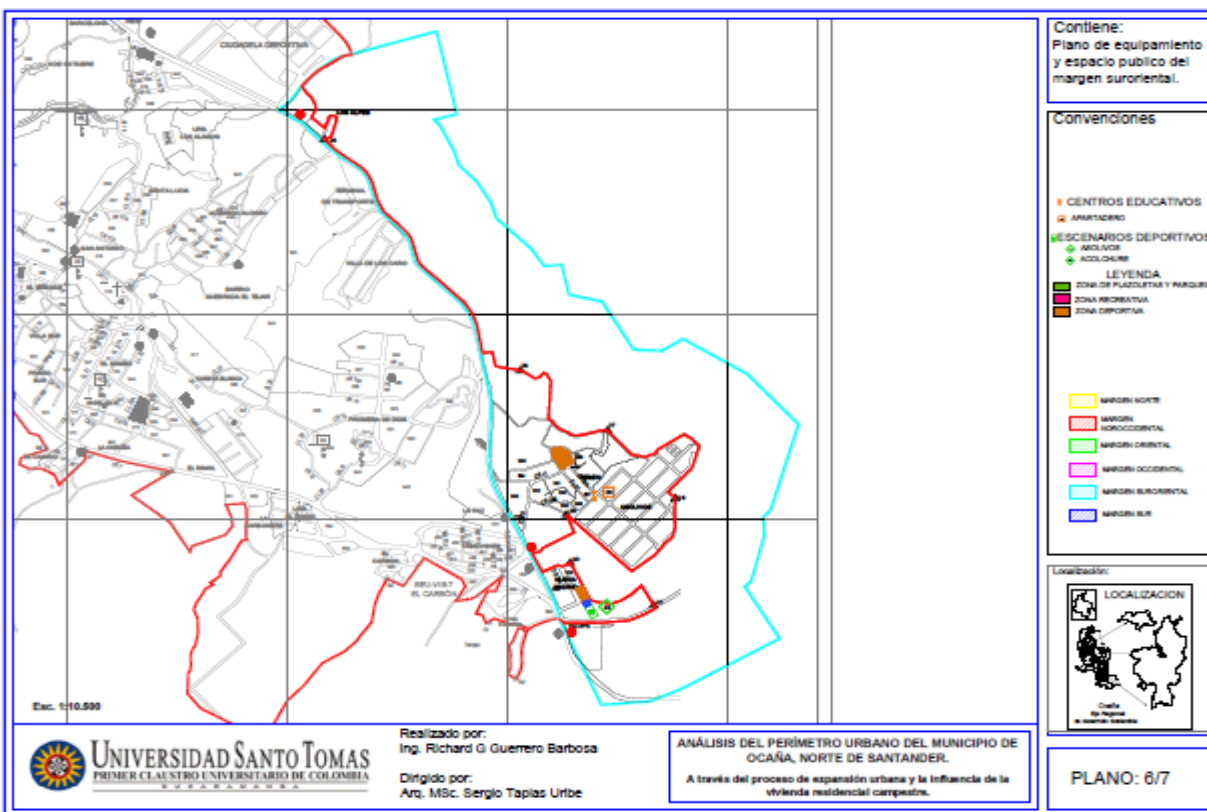
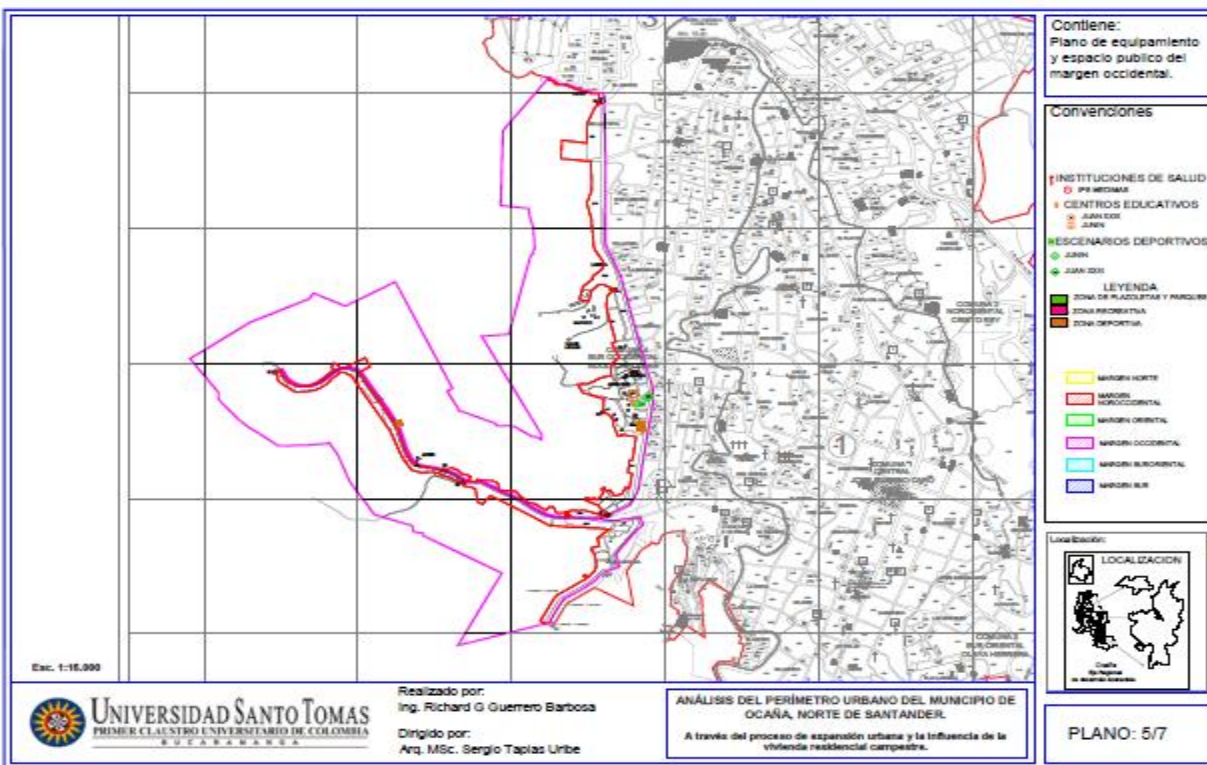
Dirigido por:
Arq. MSc. Sergio Tapias Uribe

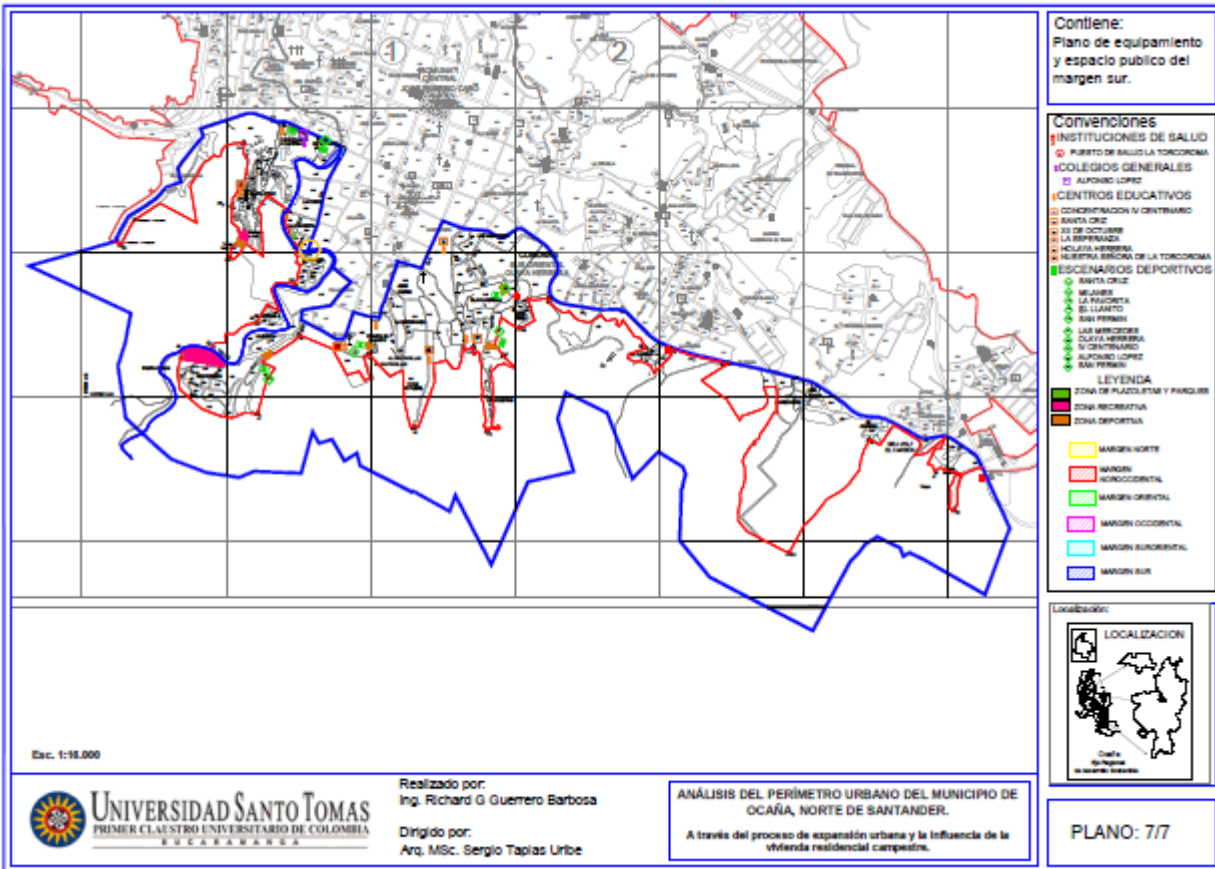
ANÁLISIS DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.
A través del proceso de expansión urbana y la influencia de la vivienda residencial campesina.

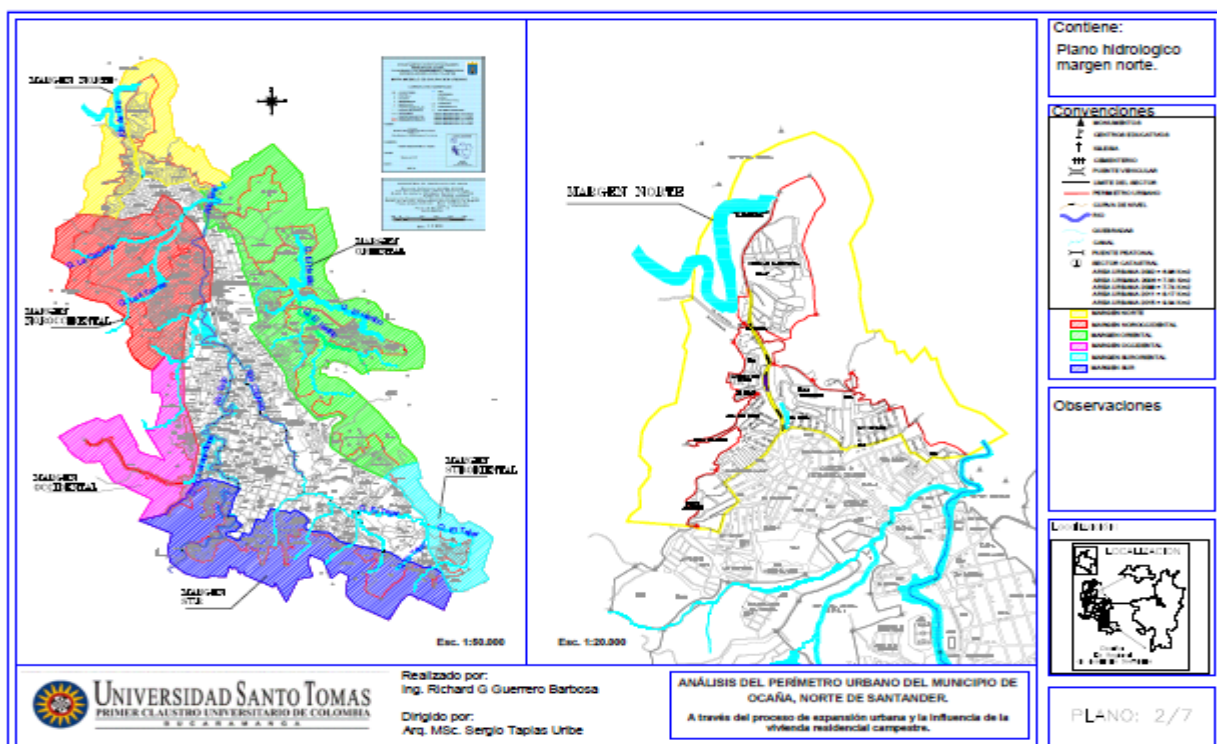
PLANO: 1/7

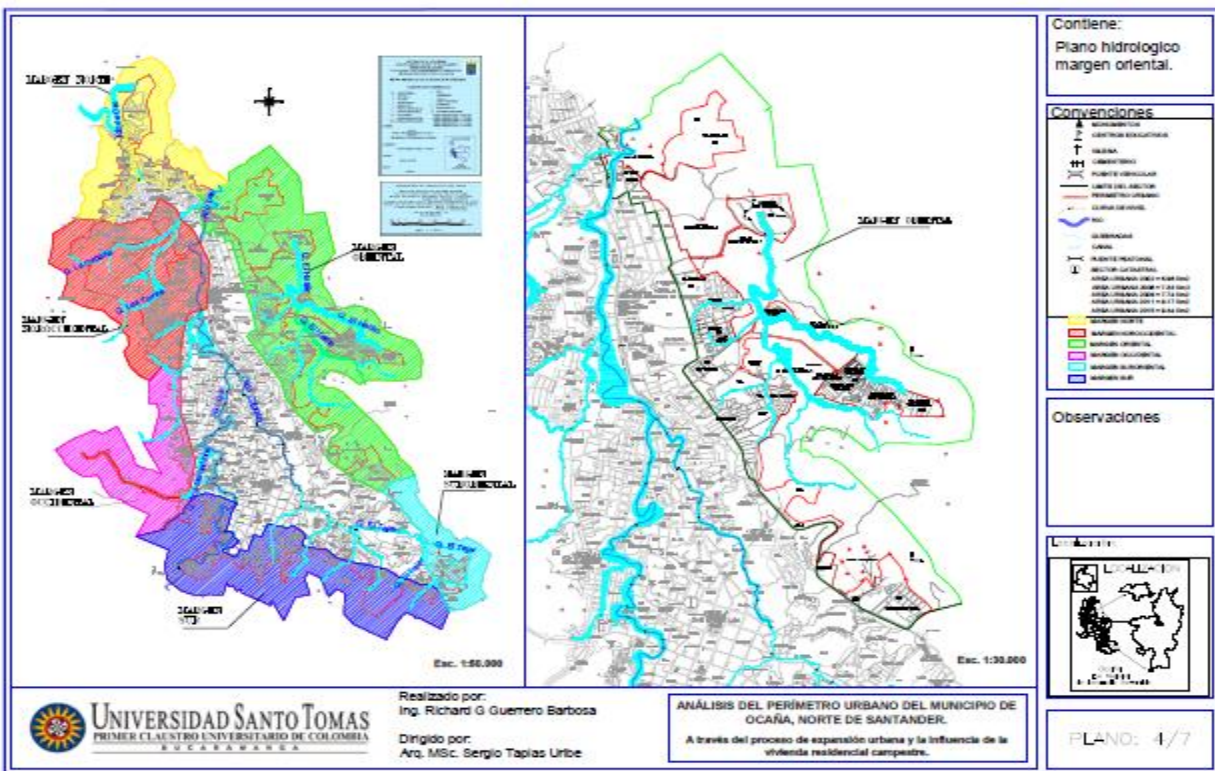


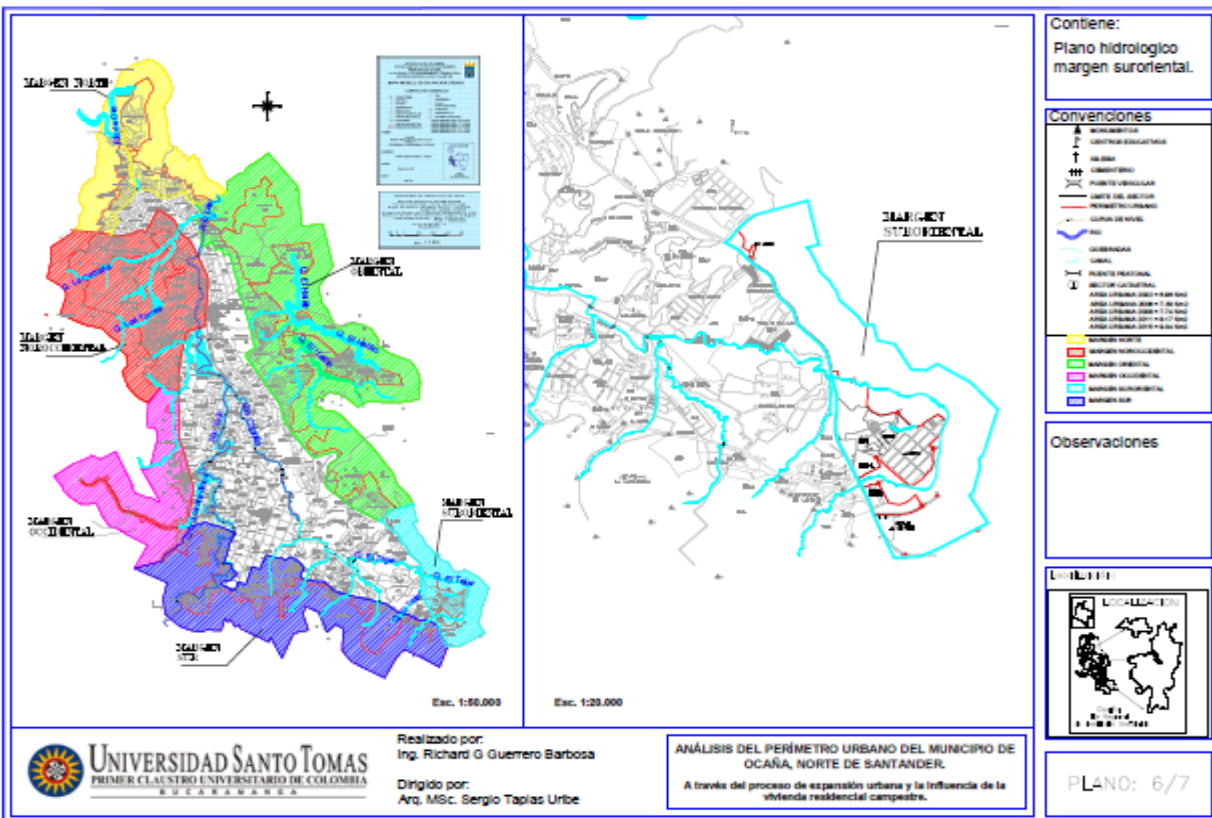


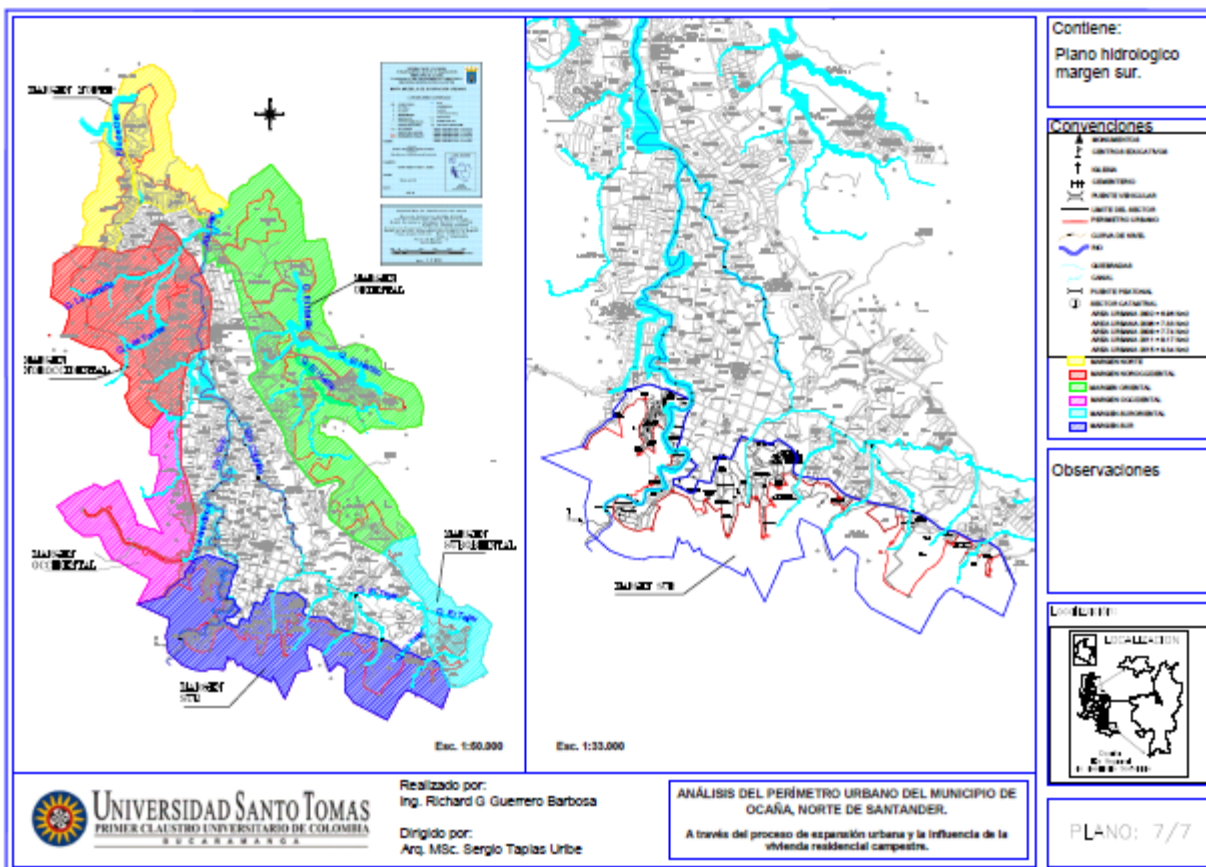




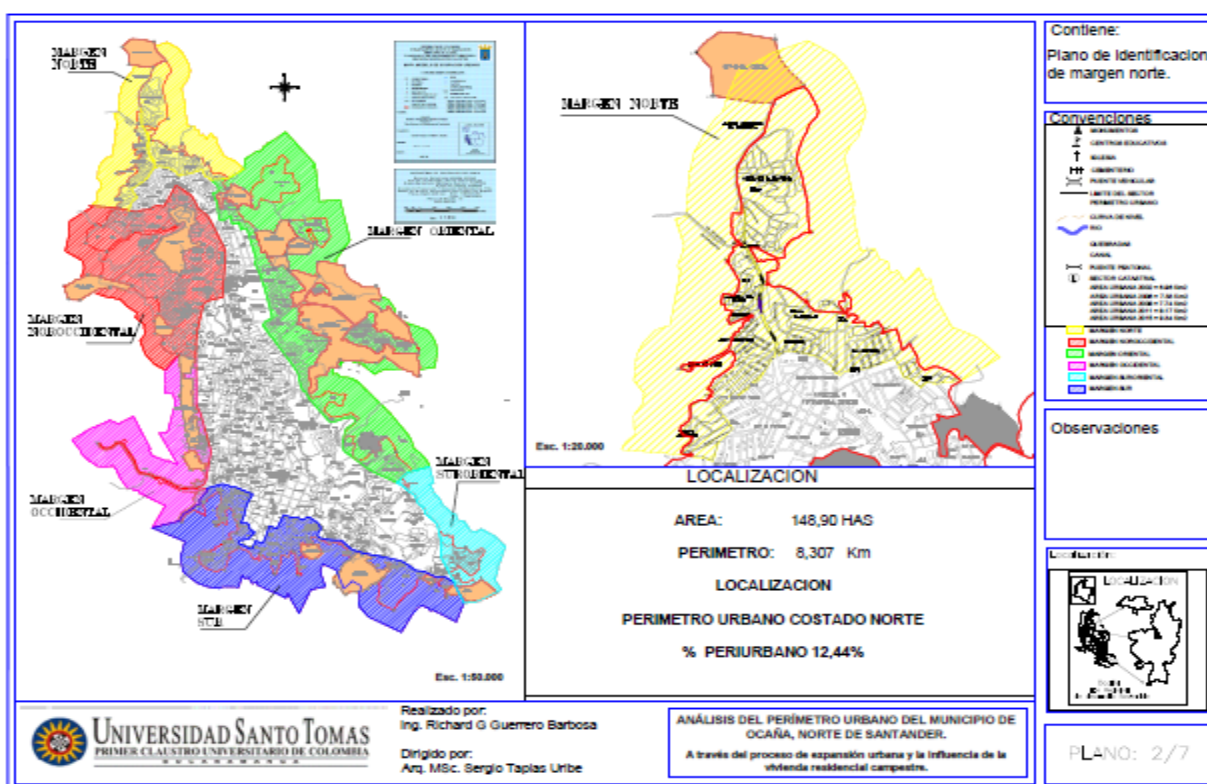
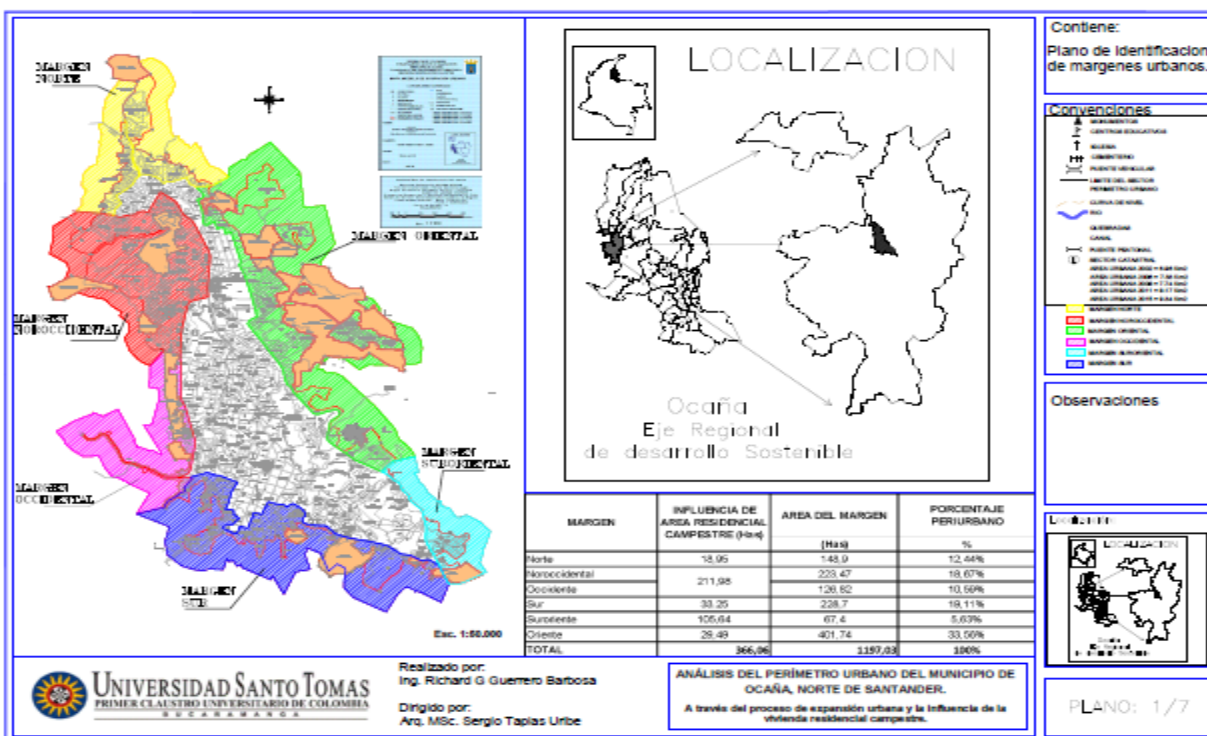
[illegible]

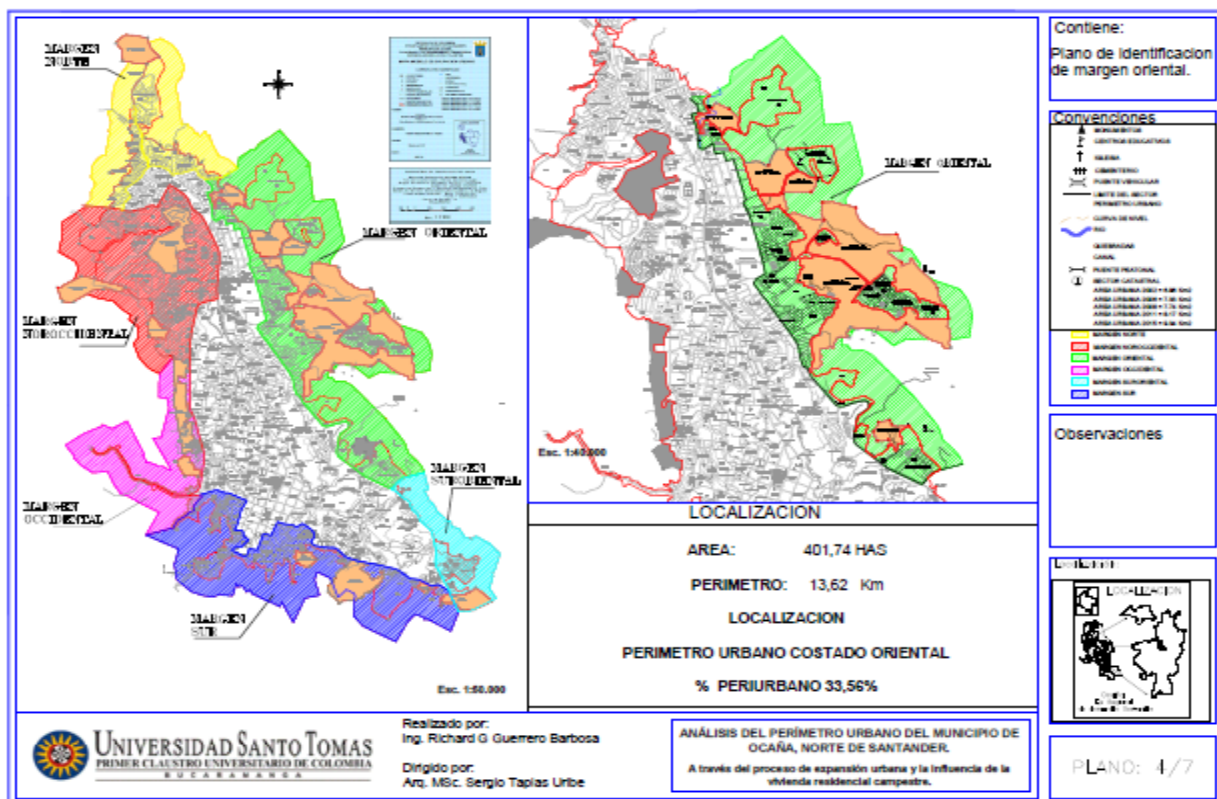
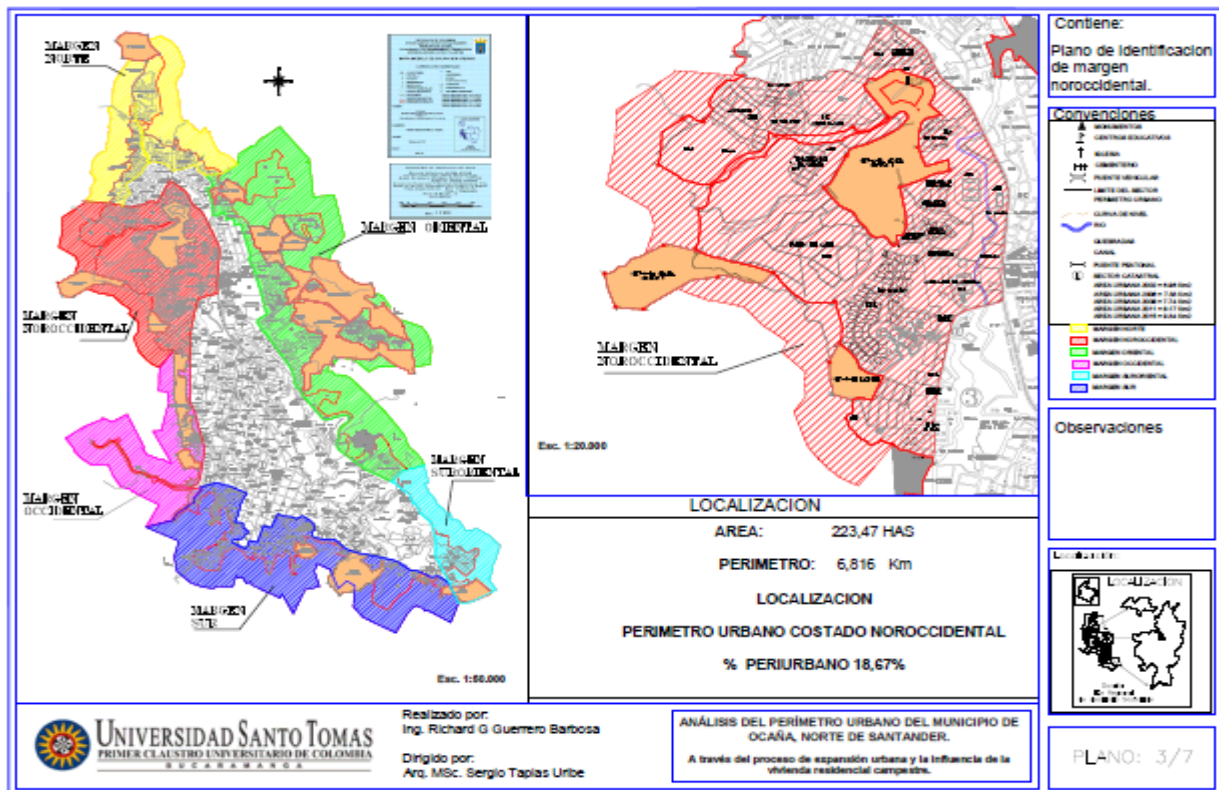


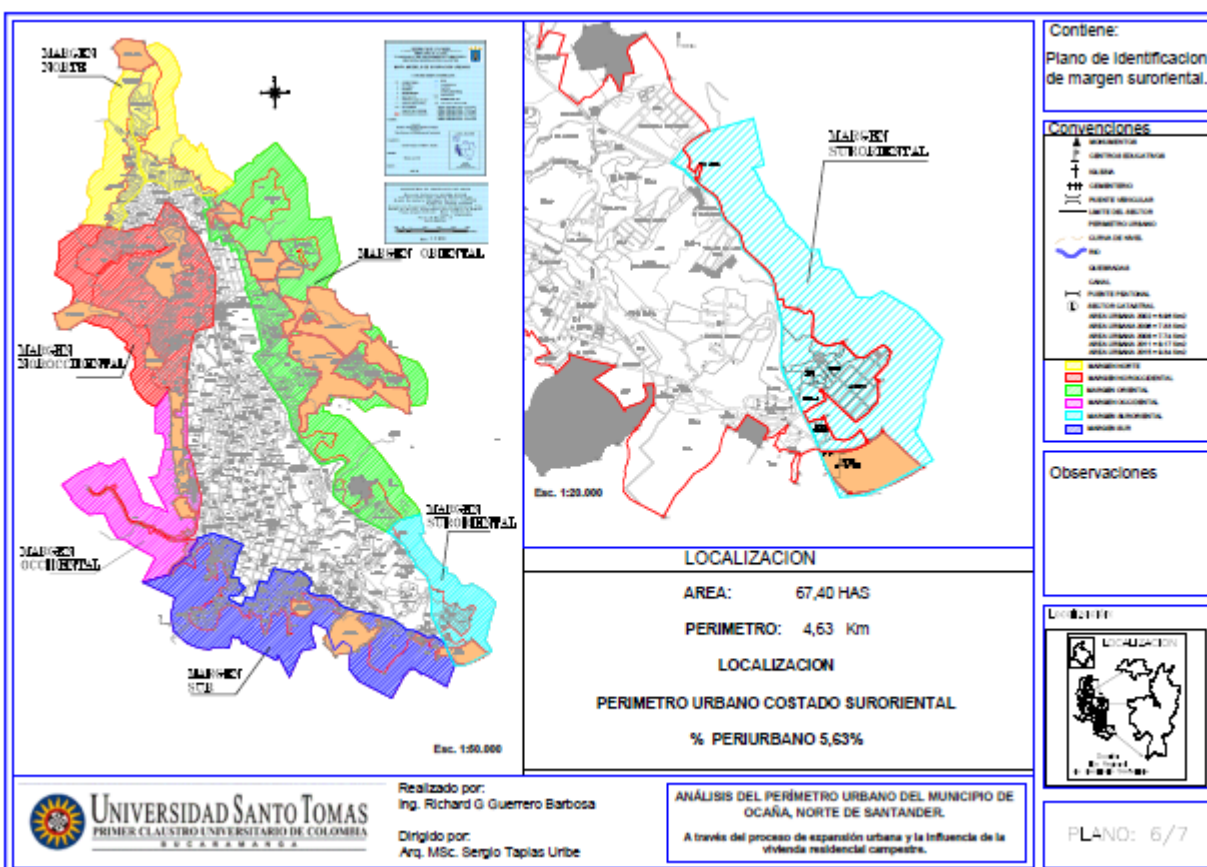
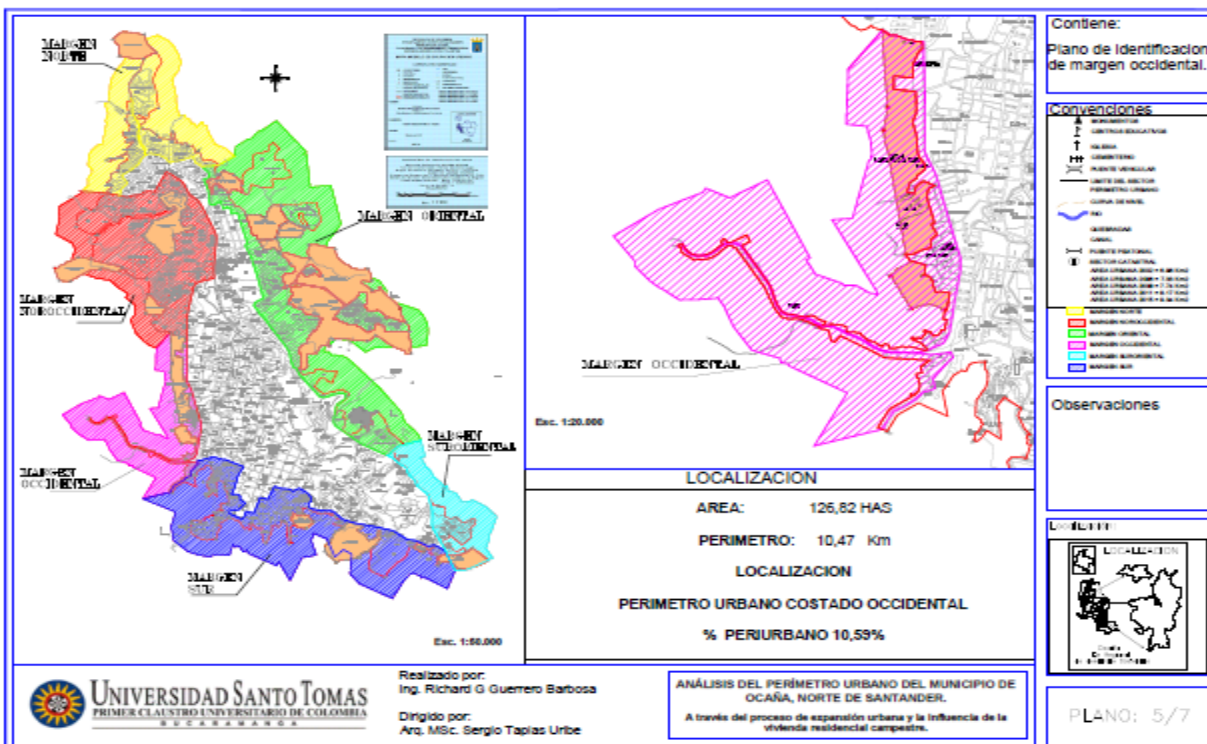


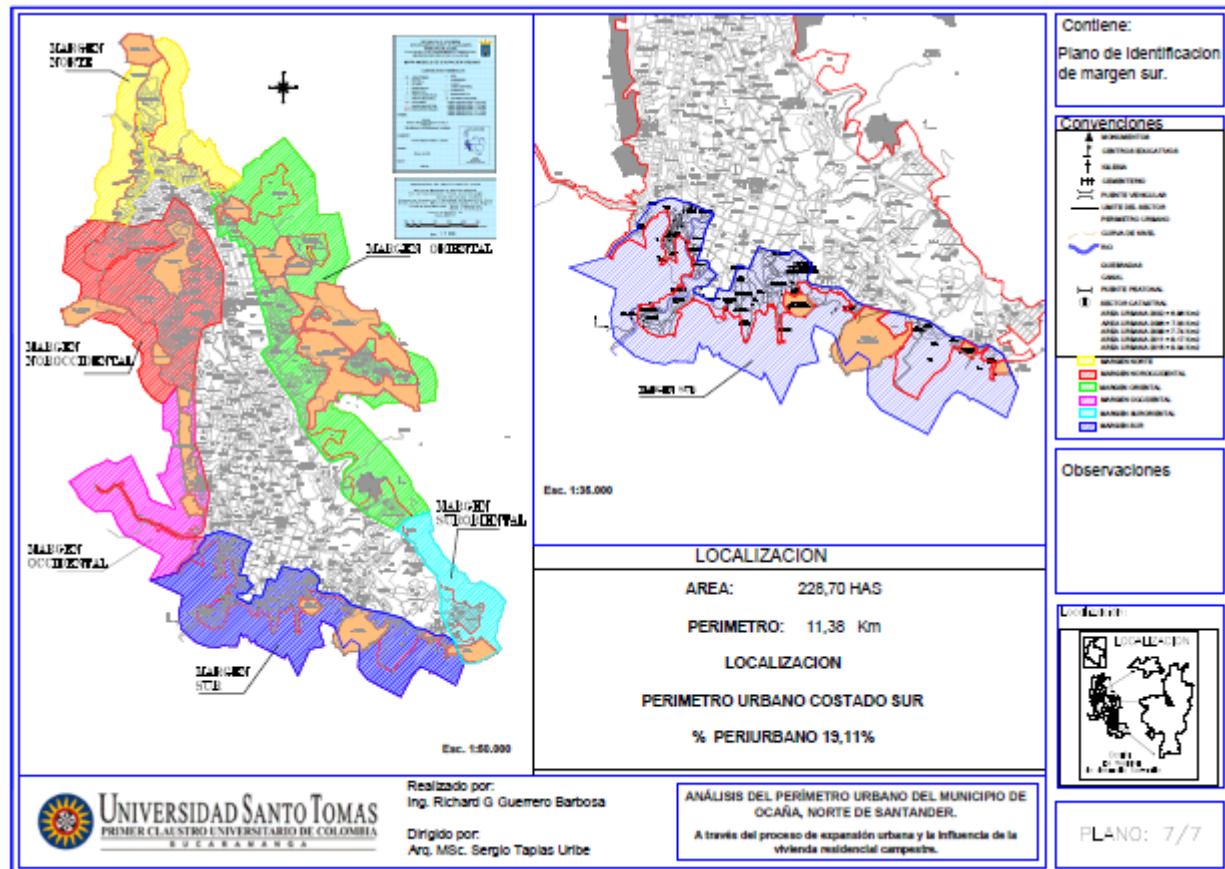


Apéndice E. Márgenes Urbanos

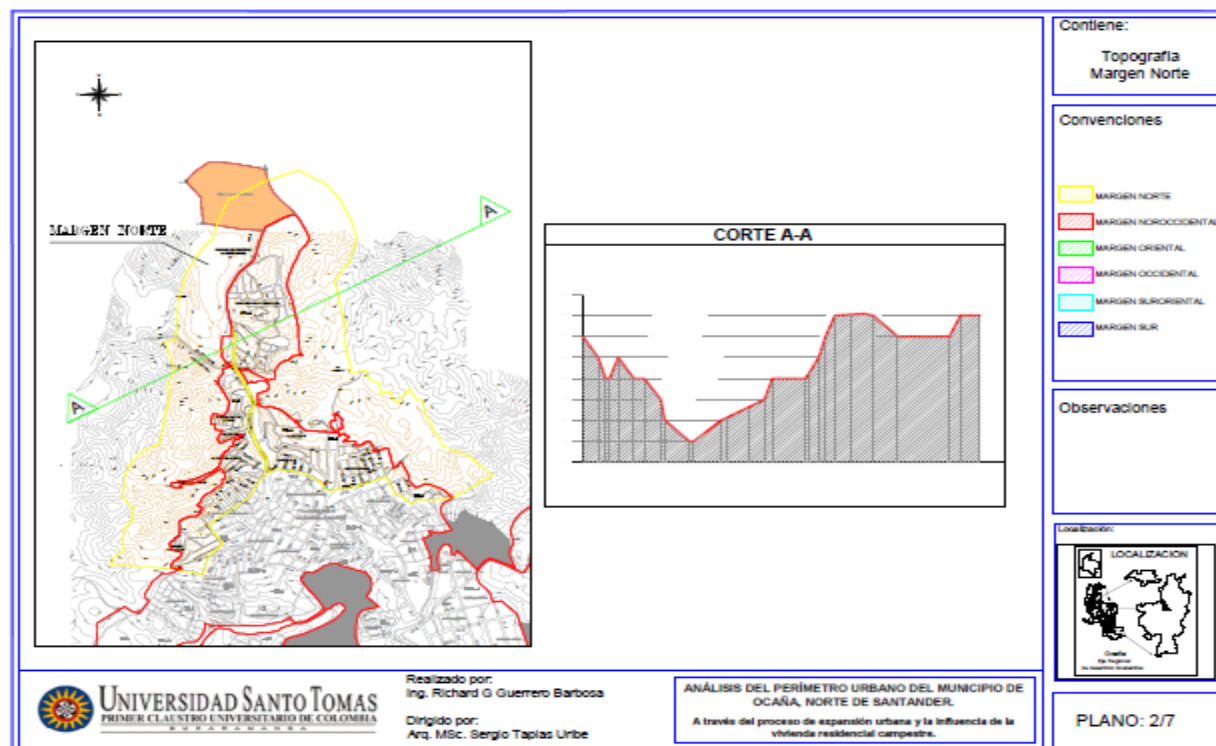
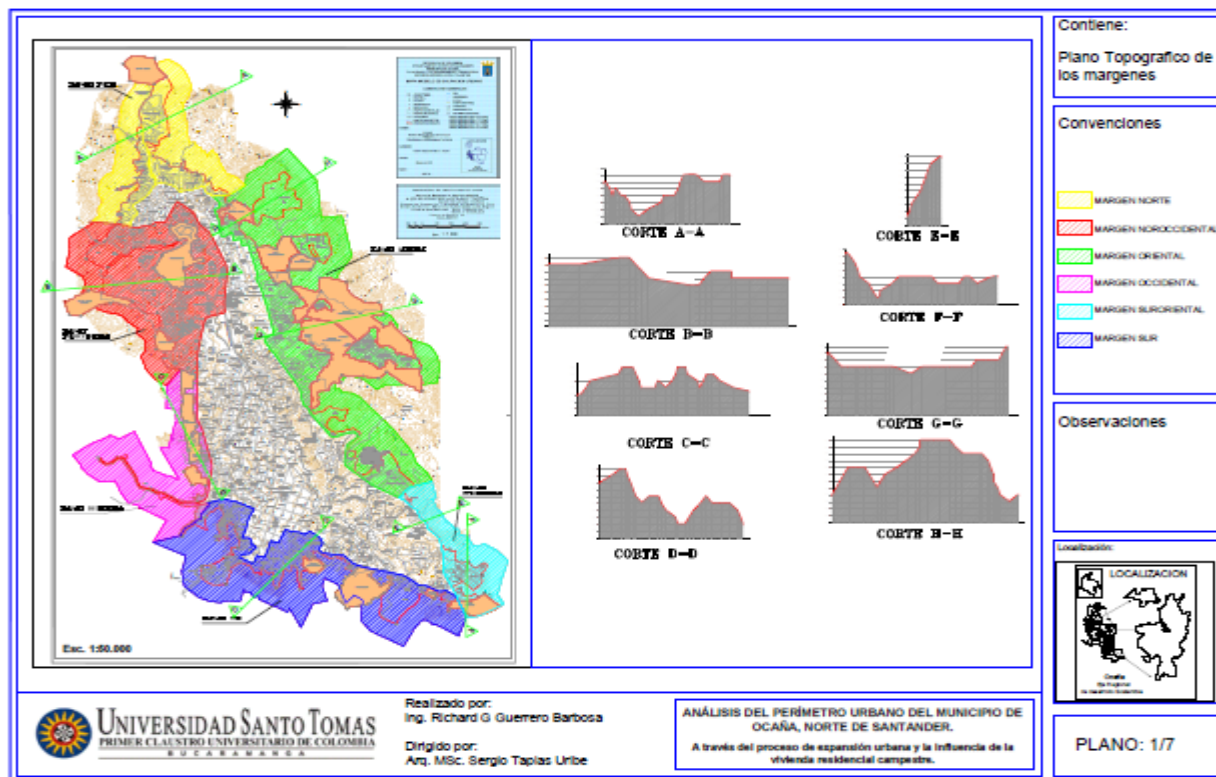


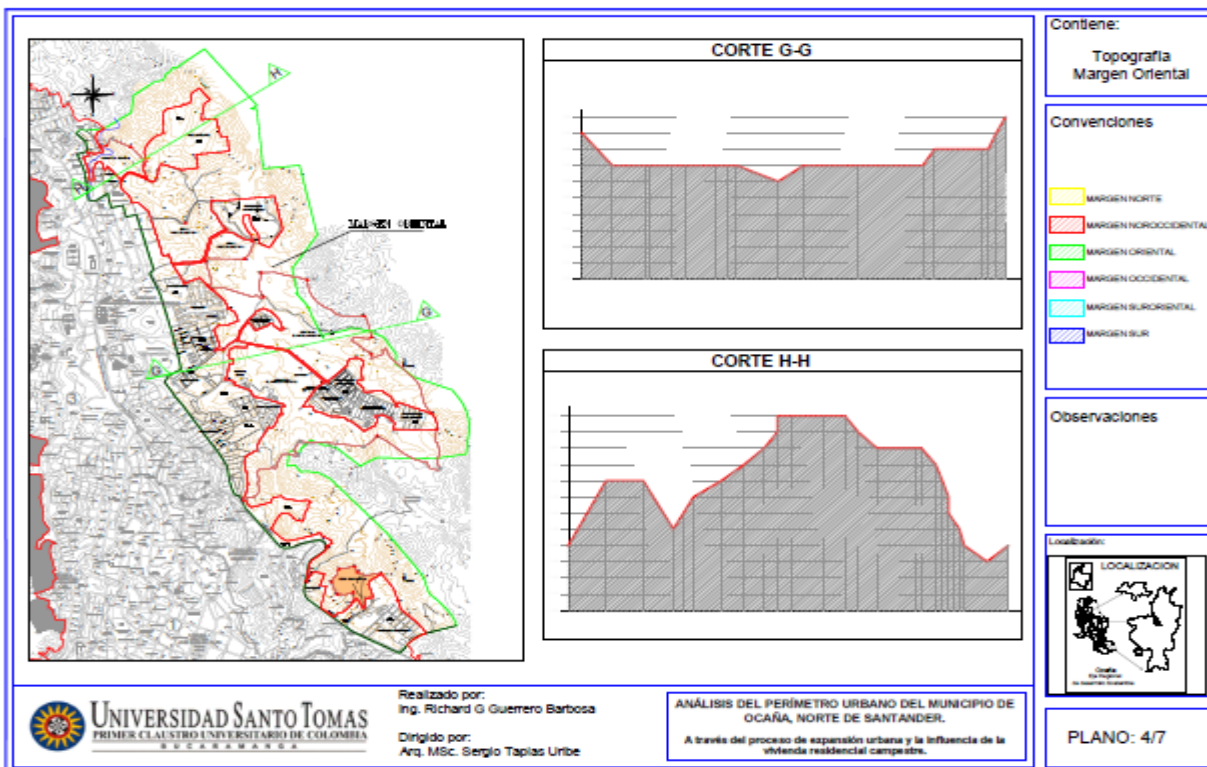
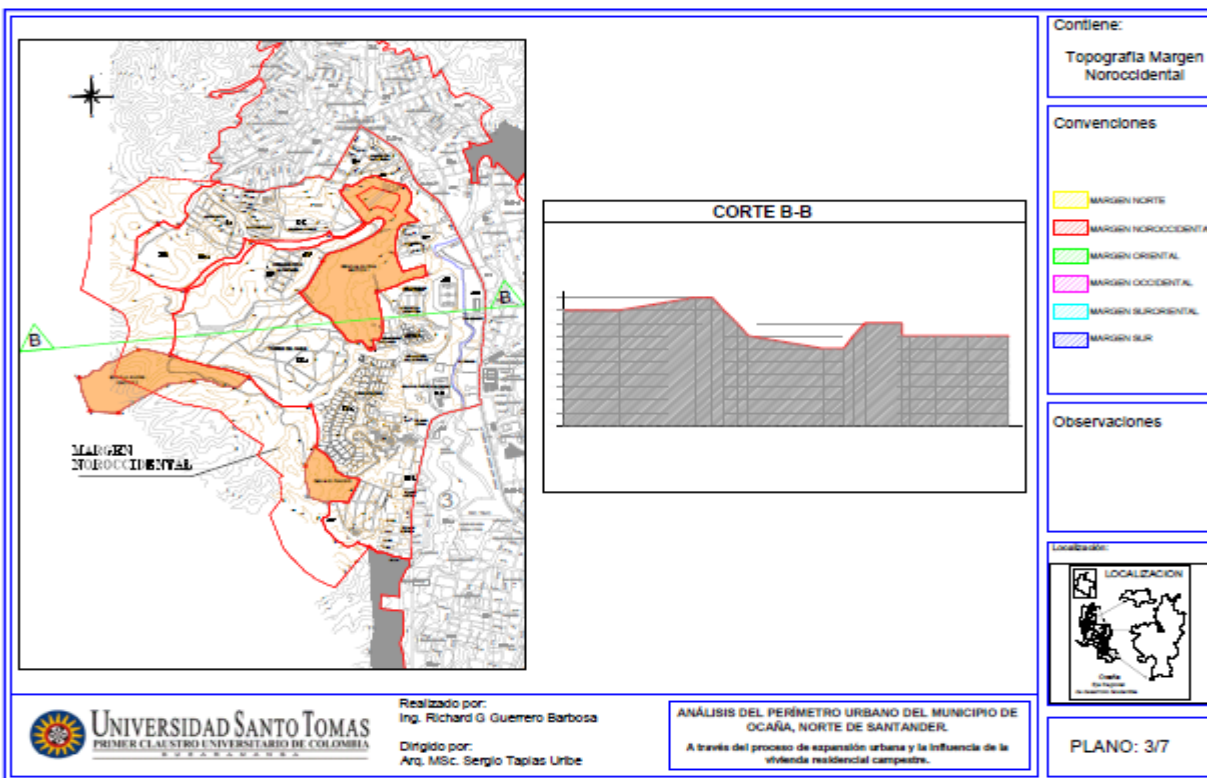


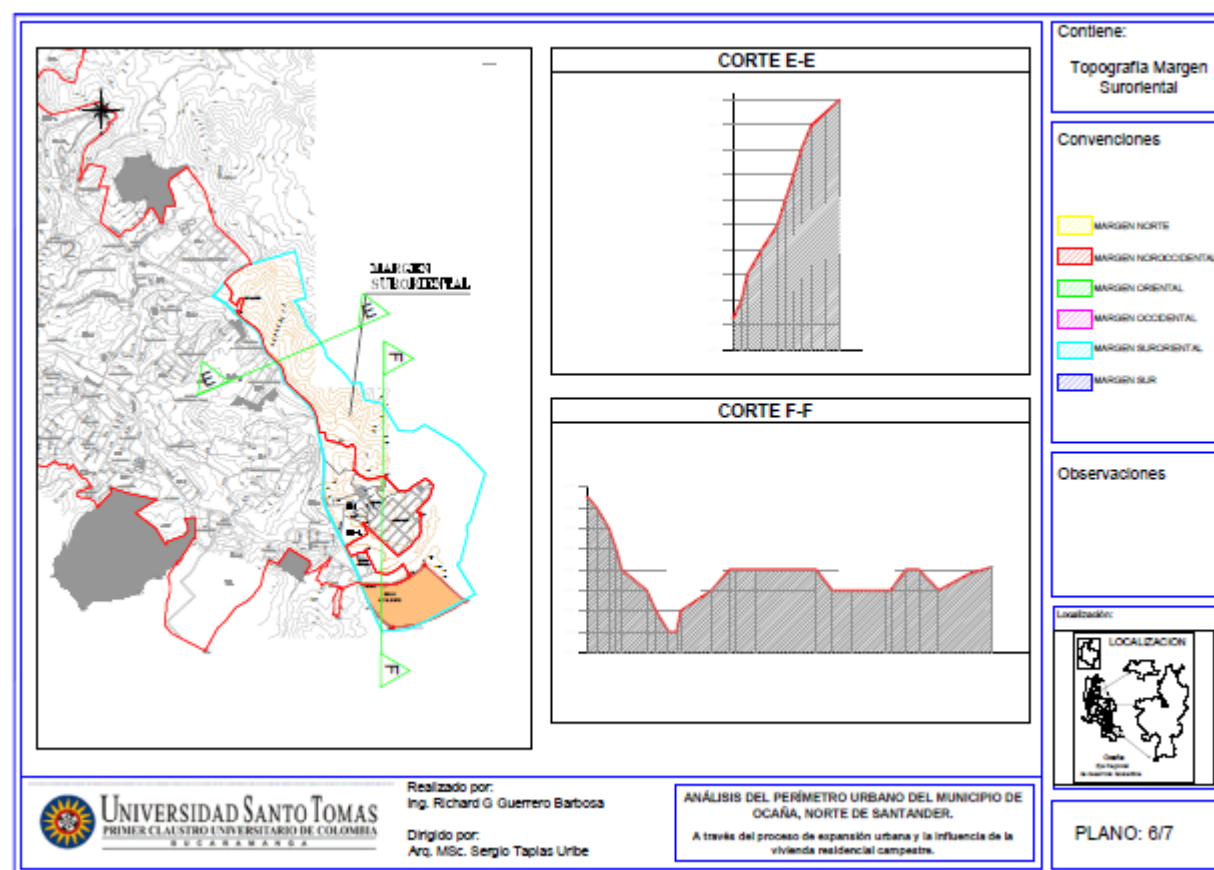
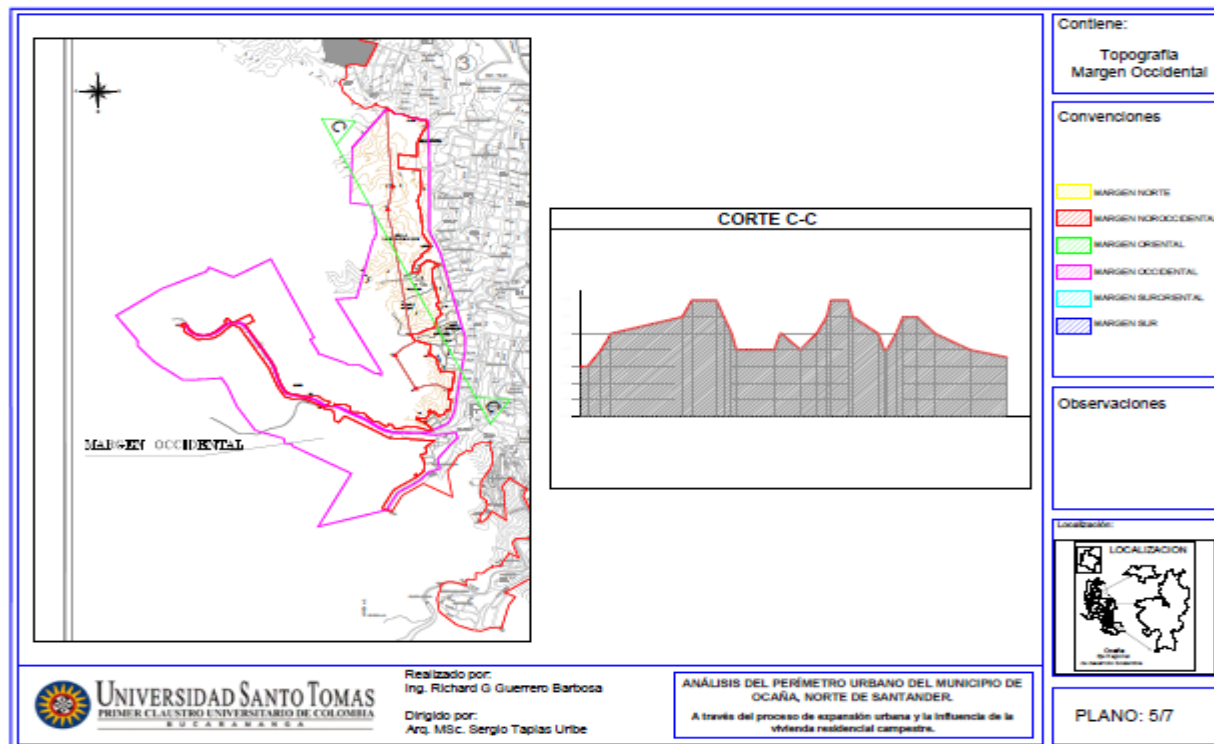


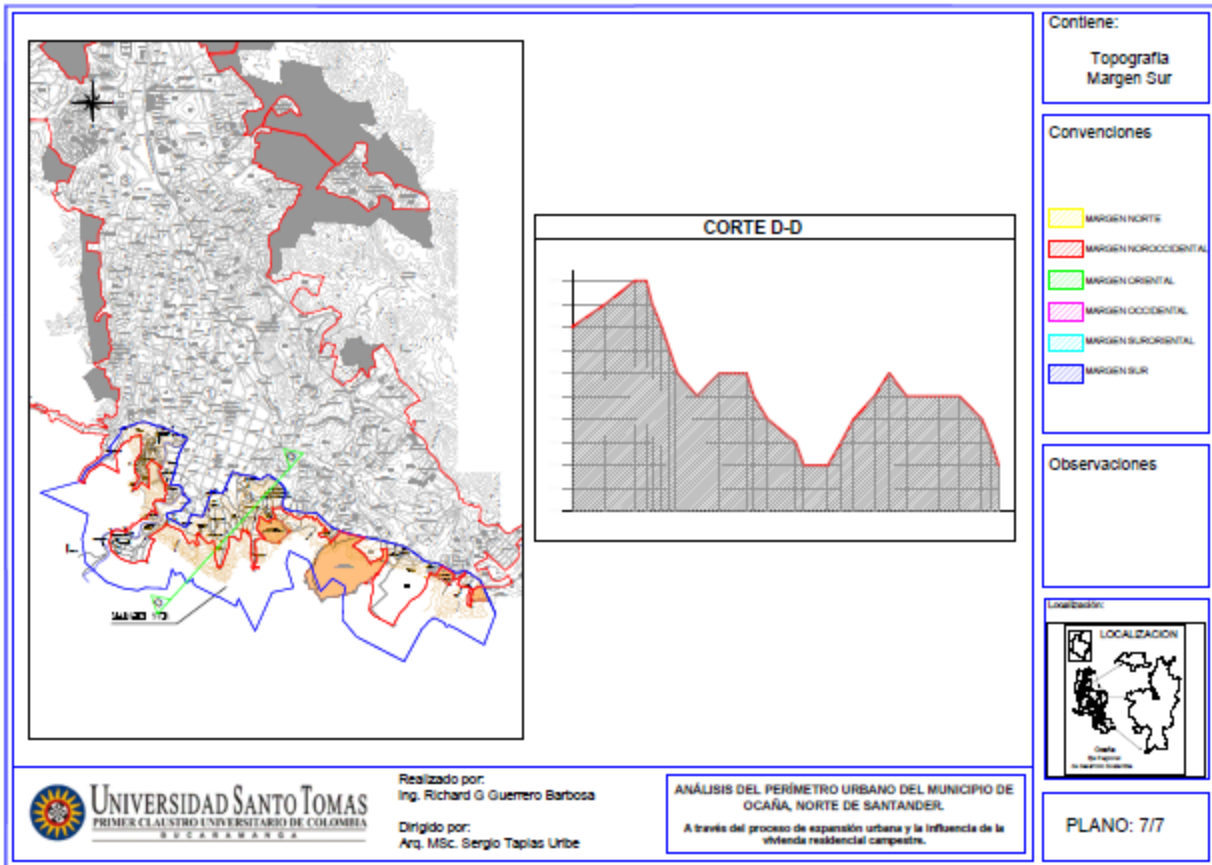


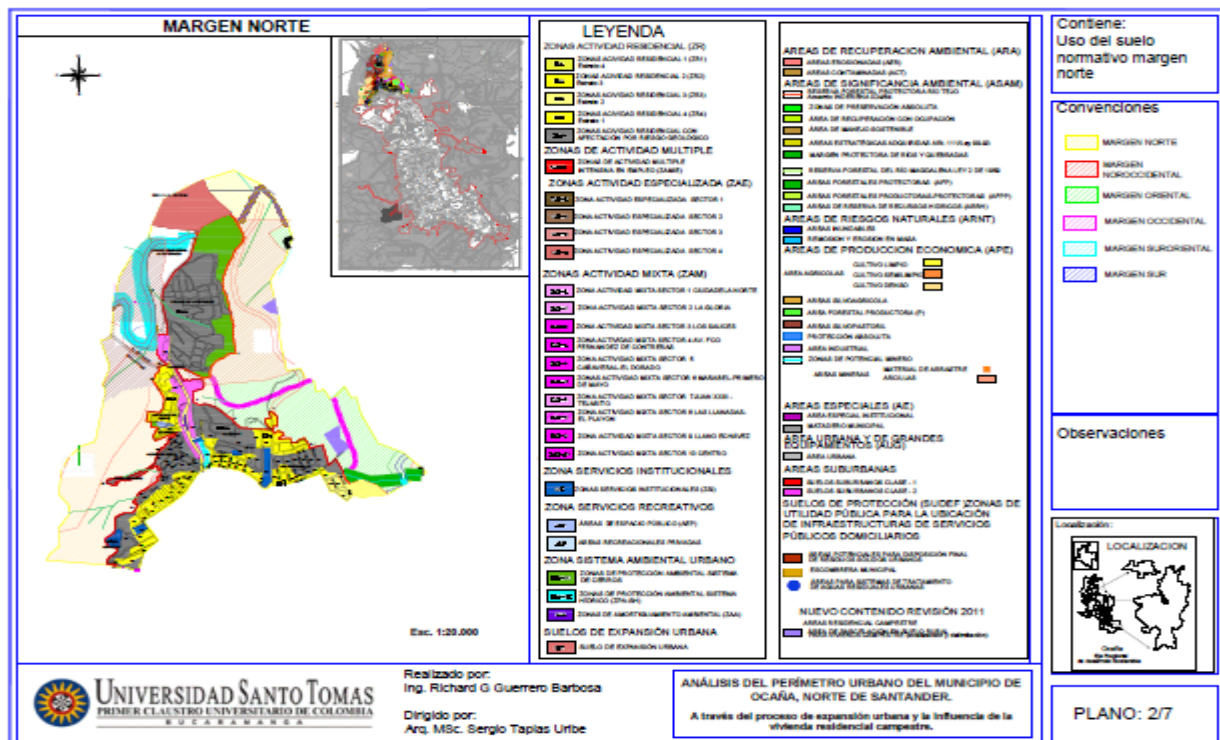
Apéndice F. Topográfico

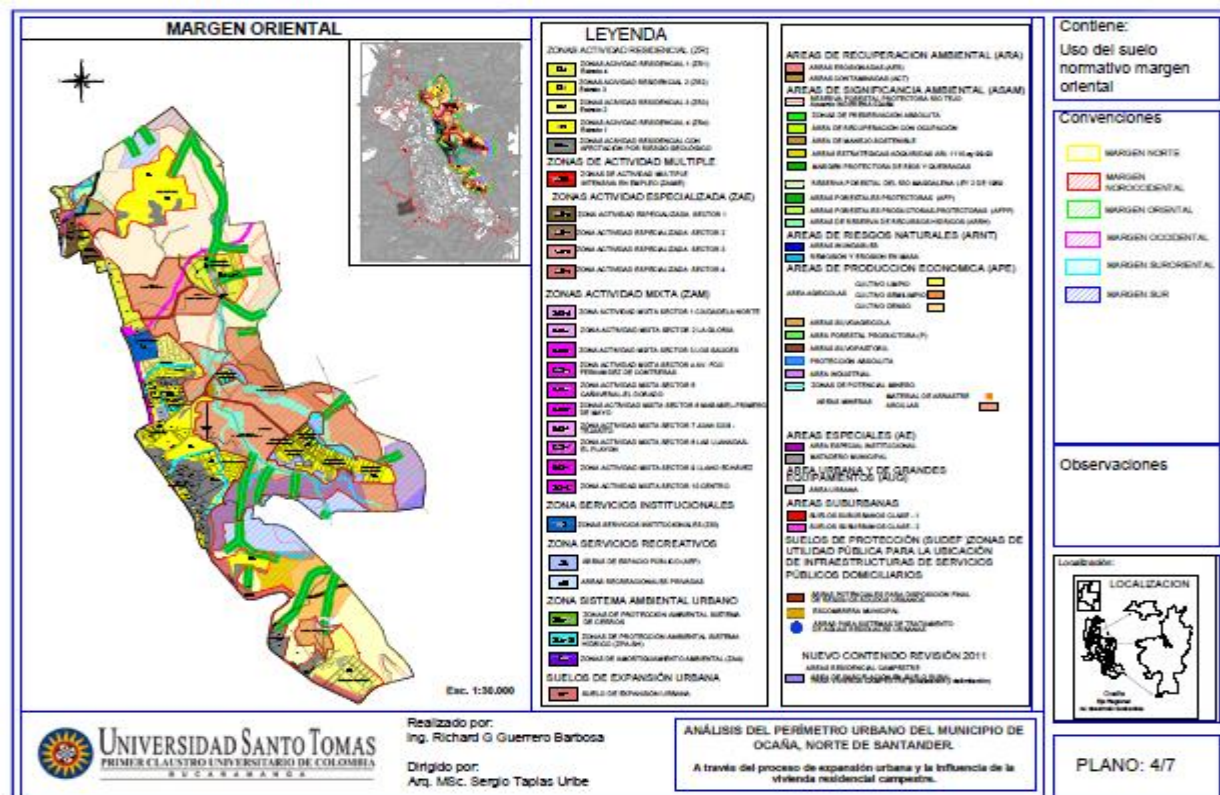
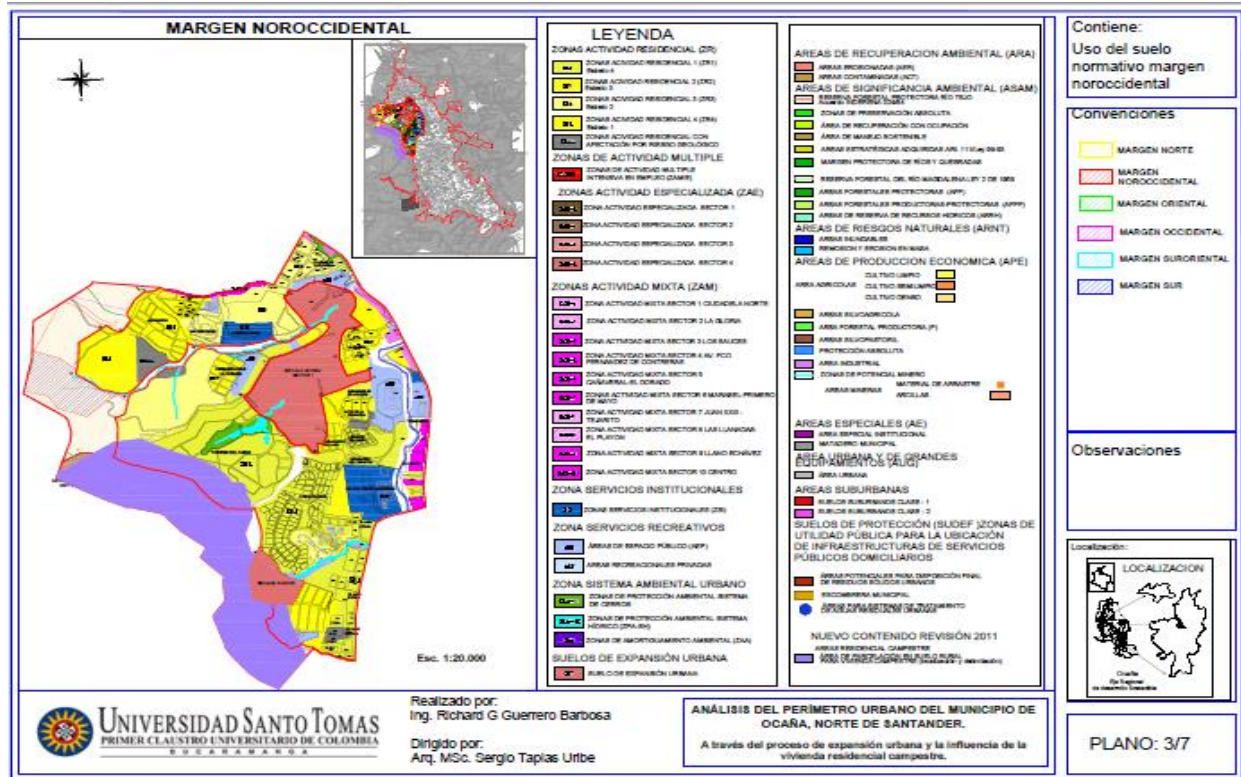


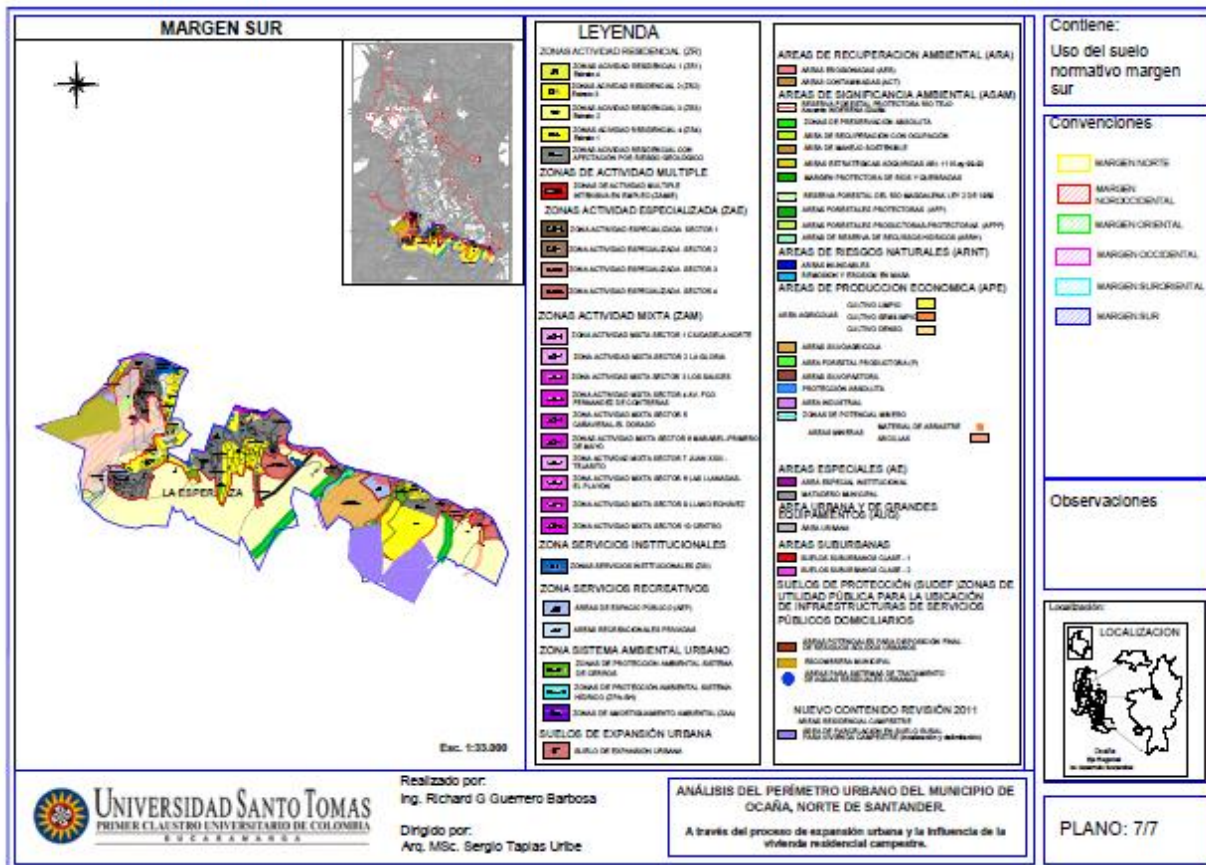






[illegible]





Apéndice H. Uso Potencial

