

CAPITULO CUARTO
ATRIBUTOS DEL SUELO

1. SUELO URBANO

Es el destinado al desarrollo de usos urbanos en áreas del territorio municipal que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, los cuales posibilitan su urbanización y/o construcción.

1.1. PERÍMETRO URBANO

La línea de perímetro urbano es la que se incorporó al plano oficial de la cabecera municipal. Esta definida por la respectiva Empresa de Servicios Públicos, hasta donde técnicamente es factible suministrar y drenar por gravedad, el agua tratada y servida.

1.2. USOS DEL SUELO URBANO

Son las utilizaciones que se les asignan a porciones del Suelo Urbano y de Expansión para las distintas actividades ciudadanas. Los usos del suelo urbano se dividen en los siguientes cuatro grupos: **Residencial, comercial, industrial e Institucional.**

De conformidad con las características urbanas de los sectores del territorio, los usos podrán permitirse de acuerdo con las siguientes categorías: **Usos Principales, usos complementarios y usos compatibles.** Cuando en un sector se permiten todos los usos como principales, se entiende como de desarrollo de actividades múltiples.

1.2.1. Uso Residencial

Es el destinado para servir como lugar de habitación a los residentes del municipio. En la Cabecera municipal este uso es el principal de todos los barrios que la conforman.

1.2.2. Uso Comercial

Es el destinado al intercambio de bienes y servicios. Que en la cabecera municipal ocupa un buen sector del barrio el Centro, exactamente al lado y lado de la vía principal que conduce a los municipios de Valledupar, San Diego y Villanueva.

1.2.3. Uso Institucional

Es el destinado a la prestación de los diversos servicios requeridos como soporte de las actividades de la población. Encontramos en el sector de la salud el Hospital Marino Zuleta Ramírez; en el sector educación todos los diferentes planteles educativos ubicados en los diferentes barrios de la cabecera; en el sector administrativo la Alcaldía, la Registraduría, La Notaria; en el sector financiero el Banco Agrario, en el sector de Servicios Públicos Electrocaribe, Gases del Caribe, EMPAZ y Telecom; en el sector de transporte la Cooperativa de Transporte de San Diego y La Paz, "Cootransdipaz"; en el área de la seguridad ciudadana La Policía Nacional; en sector de la justicia El Juzgado Promiscuo Mpal, La Fiscalía, La Inspección Central de Policía, La Comisaría de Familia y la Personería Mpal.

1.2.4. Categorías de Los Usos del Suelo

1.2.4.1. Usos Principales. Son los que determinan el desarrollo de las actividades asignadas al sector y, son predominantes en su intensidad y ubicación. Esto es lo que

pasa en la cabecera urbana del municipio con el uso Residencial.

1.2.4.2. Uso Complementario. Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales. Nos referimos al uso comercial e institucional que se ejerce en la cabecera municipal.

1.2.4.3. Usos Compatibles. Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Como por ejemplo la localización de talleres de mecánica mezclada con zonas residenciales, siendo claro en el barrio el centro al lado del Banco Agrario que existe uno, y así en varios sectores de la cabecera municipal.

1.3. SUELOS DE PROTECCIÓN.

Es el constituido por zonas y áreas de terrenos localizadas en suelo urbano de la cabecera municipal, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tiene restringida la posibilidad de urbanización.

Forman, además, parte de este suelo, las áreas definidas como de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o las áreas definidas como de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos.

Las zonas a que nos referimos corresponde una parte al Cerro de La Paz, ubicado en la zona noreste de la cabecera con todo su perímetro, los suelos aledaños al Balneario el Chorro y todos los que bordean a ambos lado el río Mocho.

1.4. SUELO DE EXPANSION URBANA

Es el destinado para habilitar la expansión del territorio al uso urbano, el cual se programo para las vigencias de corto, mediano y largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

En si es la superficie necesaria y prevista para la expansión de la ciudad, por fuera del perímetro urbano, una vez estén agotados los predios vacantes al interior del mismo, que no presenten riesgos naturales, que posean estudios técnicos de factibilidad de dotación de infraestructura de servicios públicos para el desarrollo en usos urbanos y una accesibilidad inmediata al área urbana.

En la cabecera municipal encontramos que los suelos de expansión que cumplen con todo lo anterior, se ubicaron en los terrenos que bordean el Barrio San Francisco y parte del 19 de Marzo, nos referimos a aquellos que permitirán el crecimiento residencial hacia el Municipio de Valledupar por la nueva vía, y el ultimo sector del Barrio Luis Camilo Morón.

2. SUELOS RURALES

Esta constituido por el territorio del municipio que contempla todos los usos del suelo a excepción del urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos. Es el destinado al desarrollo de usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y demás usos y actividades análogas, además de las selvas, bosques naturales.

El municipio de La Paz, posee un porcentaje alto de este tipo de suelos. Cuenta dentro de este con los Corregimientos de San José de Oriente, Varas Blanca, Minguillo, Los Encanto, Guaymaral y La Laguna de los Indios; donde cada uno de ellos posee un bloque de varias veredas.

2.1. SUELOS SUBURBANOS

Es el constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en donde se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la cabecera. Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.

Dentro de este suelo encontramos las Cabeceras de los Corregimientos de San José de Oriente y Varas Blanca, al igual que la vereda de Betania que se ubica en el corregimiento de San José de Oriente.

3. TRATAMIENTO URBANISTICO

Son decisiones administrativas del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

Pueden asignarse los siguientes tratamientos urbanísticos:

3.1. DESARROLLO: Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados dentro del suelo urbano y de expansión urbana.

Además también hay un gran porcentaje de casas desabitadas en los diferentes barrios, que necesitan ser habitadas antes de utilizar la áreas de expansión urbana que se proyectan.

3.2. TRATAMIENTO DE CONSERVACION: Es el aplicable a los inmuebles y zonas catalogadas como de conservación arquitectónica y urbanística por corresponder a áreas. En la cabecera contamos con algunos inmuebles catalogados como de conservación arquitectónica principalmente son: La Iglesia San Francisco de Asís y La Escuela Urbana de Varones. Del mismo modo existen otros inmuebles que por su antigüedad arquitectónica, y por que desde que fueron construidas, sus fachadas han sido conservadas junto con alguna área interna de la misma.

3.3. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Es el aplicable a sectores ubicados dentro del suelo urbano, que requieren introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental, con el fin de obtener un aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano, la rehabilitación de bienes históricos y culturales, la utilización más eficiente de inmuebles urbanos para beneficio de la comunidad.

Los sectores que necesitan el tratamiento de renovación urbana, en la cabecera municipal, son: Las tierras que bordean el Cerro de La Paz, cambiar su uso de construcciones

residenciales por la construcción de la vía circunvalar que descongestionaría el tráfico pesado del centro de la cabecera municipal; las que inician en la terminación del Barrio José María Oñate, costado izquierdo de la vía que conduce de esta a Valledupar, que no se continúe con las construcciones residenciales, sino que se utilicen como áreas para infraestructura de mediana industrial eso sí dejando los márgenes respectivos de separación que imparte el hecho de que el Gasoducto atraviesa estas tierras; la zona derecha de la vía que de esta conduce a Valledupar, terminando los que es la Gasolinera de MOBIL y dejando los mismos márgenes del Gasoducto para construir el Matadero Municipal y otras medianas industrias que resulten en la vigencia de este Plan.

Otras áreas de renovación urbana, son todas las que bordean al río Mocho, no permitir más construcciones cercanas, sin haber dejado las distancias necesarias y estipuladas por la Ley; lo mismo ocurre con las tierras que rodean el Balneario el Chorro, dejarlas exclusivamente para manejarlas como un parque ecológico y ambiental, perfilándolo así como el pulmón de la cabecera en el futuro.

3.4. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION

Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación, ubicados dentro del suelo urbano, con el objeto de completar zonas con morfología urbana homogénea

En la cabecera municipal se encuentran muchos lotes, que en la región se catalogan como de engorde, que no son

urbanizados hasta que no representen para el dueño una gran venta.

3.5. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Es el aplicable a sectores catalogados como de desarrollo incompleto que requieren de acciones de habilitación de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio

Dentro de este tratamiento tenemos el Barrio Luis Camilo Morón, una urbanización que no ha sido terminada como fue concebida, faltándole las zonas de recreación, viales y de alguno de los servicios públicos.

4. AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGENEAS

Es una zonificación urbanística del suelo urbano del territorio, mediante la determinación de áreas que presentan características análogas en cuanto a tipologías de edificación, usos e **Índices Urbanísticos** derivados de su trama urbana original. Sirven para la definición del aprovechamiento medio del suelo y la aplicación de algunos instrumentos de gestión urbana, tales como la transferencia de derechos de construcción.

4.1. INDICES URBANÍSTICOS

Son relaciones porcentuales o aritméticas de utilización del suelo, que indican la magnitud e intensidad física de lo que se construye, con el fin de analizar y/o planear el aprovechamiento urbanístico del territorio. Estos índices son: **De ocupación, de construcción y de edificabilidad.**

4.1.1. Índice de Ocupación: Es la relación aritmética obtenida por el cociente entre el área de suelo ocupada en primer piso y el área bruta (Area total contando con Espacio Público) o neta del suelo (Area Predial o Espacio Privado) delimitado por la Unidad de Actuación Urbanística. $I.O = \frac{\text{área ocupada en 1º piso}}{\text{área bruta o neta}}$.

4.1.2. Índice de Construcción: Es el cociente resultante de dividir el área total de pisos construidos o construibles en una edificación por el área bruta o neta del suelo delimitado por la Unidad de Actuación Urbanística. $I.C = \frac{\text{área total de pisos construidos}}{\text{área bruta o neta}}$.

4.1.3. Índice de Edificabilidad: Es el número de metros cuadrados que se puede construir por cada metro cuadrado del lote o área del terreno, puede medirse; Bruto cuando se esta tomando como Base la totalidad del terreno, o Neto cuando se toma el área privada sin contar espacio público.