



## Capítulo III

### COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

El componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico definido como suelo urbano y suelo de expansión urbano, que integra políticas de corto y mediano plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

#### 1.1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

##### 1.1.1. OBJETIVOS

1. Consolidar el desarrollo del casco urbano, aprovechando su capacidad instalada en servicios e infraestructura.
2. Generar una plataforma urbana con alto nivel de eficiencia y funcionalidad espacial.
3. Constituir el espacio público como elemento articulador y estructurador del desarrollo espacial de la ciudad.
4. Lograr un desarrollo urbano sostenible, respetando y valorando la oferta ambiental para estructurar la nueva ciudad y resolver los problemas socio-ambientales existentes

#### 1.2. ESTRATEGIAS



### **1.2.1. Para Consolidar el Desarrollo del Casco Urbano**

1. Incentivar procesos de **Renovación Urbana**, en áreas que han entrado en fuertes procesos de deterioro y obsolescencia física y que por su localización estratégica, deben potencializarse e integrarse a la ciudad.
2. Promover el desarrollo de los **Vacios Urbanos** existentes al interior del perímetro de tal forma que se logre su articulación a la estructura física de la ciudad.
3. Recuperar urbanísticamente el **Centro Tradicional** de la ciudad, mejorando las condiciones de su espacio público y que potencie el desarrollo comercial y económico.
4. Impulsar procesos de **Mejoramiento Integral** en asentamientos sub-normales, generando un entorno urbano con mejor calidad de vida.

### **1.2.2. Para Generar una Plataforma Urbana Eficiente y Funcional.**

1. **Completar la malla vial** urbana, mediante la implementación de circuitos, conexiones e intersecciones que integren y articulen todas las zonas de la ciudad.
2. Racionalizar el **Transporte Público**, mediante la conformación de un sistema que optimice y eleve los niveles actuales de movilidad urbana.
3. Generar **Nuevos Polos** o centralidades urbanas que permitan procesos de desconcentración de algunas funciones urbanas del Centro y reduzcan la movilidad interna.

### **1.2.3. Para Lograr un Desarrollo Urbano Sostenible**

1. Orientar la distribución espacial de las actividades en función de la aptitud física del suelo.



2. Disminuir, mitigar y prevenir los riesgos ambientales urbanos.
3. Respetar el paisaje, minimizando las acciones de transformación de su geomorfología en el proceso de crecimiento de la ciudad.
4. Valorar y proteger los elementos orográficos del entorno natural, como hitos y referentes urbanos ambientales.
5. Recuperación paisajística y ambiental de los corredores ambientales urbanos.
6. Disminuir la contaminación auditiva y atmosférica generada por las fuentes móviles.
7. Mejorar la calidad del espacio público para garantizar su mejor aprovechamiento y disfrute colectivo.
8. Incrementar la calidad del espacio público en correspondencia con los estándares mínimos requeridos, para una mejor calidad de vida.
9. Controlar de manera eficaz la contaminación visual, orientada a la conservación del espacio público visual, especialmente cuando se acercan las elecciones políticas, acompañadas del proselitismo, las propagandas visuales, y todo el dinamismo que caracteriza a las temporadas políticas; algunas recomendaciones sustentadas en bases legales como lo es la Ley 130/94 y la Ley 140/94 (que reglamenta la publicidad exterior visual), referidas a la regulación de propagandas políticas y a la publicidad exterior respectivamente.

Con el objeto primordial de protegerle el derecho a los habitantes de Maicao de gozar de un ambiente sano (en éste caso del ambiente visual y preservación de la estética), en temporadas donde la actividad política toma su mayor dinamismo, se recomienda a la primera autoridad municipal (Alcalde) y al Registrador del municipio, regular la forma, característica, lugares y condiciones para la fijación de carteles, pasacalles, afiches y vallas destinadas a difundir propaganda electoral y a fin de garantizar el



acceso equitativo de los partidos y movimientos, agrupaciones y candidatos a la utilización de estos medios. La ley establece, que serán éstas mismas autoridades los encargados de limitar el número de vallas, afiches y elementos publicitarios destinados a difundir propaganda electoral solamente en los términos de tiempo establecidos legalmente (iniciando 6 meses antes de la llegada de la fecha de elecciones y aproximadamente 20 días antes de la fecha exacta del desarrollo de la jornada electoral). De igual forma, existe la posibilidad de que sea el señor Alcalde Municipal quien señale los sitios públicos en los cuales se autorice la fijación de esta clase de propaganda, previa consulta con un comité integrado por representantes de los diferentes partidos, movimientos o grupos políticos que participen en la elección a fin de asegurar una equitativa distribución.

La primera autoridad del Municipio de Maicao en temporadas de actividad política deberá conformar un comité que regule el buen uso y manejo de la publicidad visual que los diferentes candidatos a corporaciones públicas, ubiquen tanto en la zona urbana como en la rural; dicho comité, deberá reunirse con cada grupo de los movimientos políticos que manejen la publicidad de sus candidatos para concertar sobre las especificaciones relacionadas con la ubicación de propagandas políticas, dentro de las cuales se deberá ser claro en el establecimiento de las siguientes limitaciones:

- Ubicación de vallas dentro de los 200 metros de distancia de los bienes que se declaren monumento municipal.
- En propiedad privada, sin previa autorización del propietario.
- Sobre las estructuras como postes de redes eléctricas y telefónicas o en cualquier otras estructura del Estado.
- No podrán ubicarse dos vallas publicitarias contiguas, por ello, la distancia mínima entre vallas deberá ser de 80 metros.
- En zonas rurales, podrán ubicarse vallas publicitarias cada 200 – 250 metros y 15 metros lineales a partir de la calzada.



- Las dimensiones de las vallas ubicadas en lotes desocupados, no podrán exceder los 48 metros cuadrados.
- No será posible la ubicación de publicidad política en lugares donde obstaculice la instalación, mantenimiento y operación de los servicios públicos domiciliarios.
- Y los demás que el Concejo Municipal establezca.

## **2. LOS SISTEMAS DE LA PLANIFICACION EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

Para lograr un uso eficiente del territorio, el desarrollo de la ciudad no puede estar condicionado a la actuación normativa y los programas sectoriales. Por lo tanto se hace necesario identificar las zonas y las temáticas urbanas que en la ciudad requieren un tratamiento preferencial y especial por parte de la administración pública.

La definición del propósito y vocación de desarrollo territorial del municipio, como referencia básica para la regulación de todas las intervenciones al igual que la formulación de políticas para el tratamiento de los diferentes problemas que enfrenta la ciudad, se constituyen en la diferencia fundamental de la nueva normativa incorporada en el Plan de Ordenamiento.

El desconocimiento de la planificación a escala zonal enmarcado dentro del modelo de territorio propuesto, ha generado desarticulación del tejido urbano, y dificultado las acciones para su organización armónica, y equilibrada del territorio. Por lo tanto se propone:

1. Definir y constituir una nueva escala de planificación urbana, que reconozca los elementos determinantes requeridos para la articulación y funcionalidad de la



ciudad, entendido como un paso mas para avanzar en el proceso de descentralización desde el punto de vista del Ordenamiento Territorial.

2. El reconocimiento de los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal para garantizar la planeación y construcción de un territorio integrado, armónico y sostenible.

## **2.1. EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ZONAL.**

### **OBJETIVOS.**

El Planeamiento urbanístico zonal se basa en la identificación de zonas dentro del área urbana y de expansión de la ciudad, las cuales permitirán reconocer los tratamientos urbanísticos, los sistemas estructurantes y los usos generales de suelo definidos en el Plan de Ordenamiento.

En este sentido, las Zonas de Planificación se convierten en escalas intermedias de planificación que buscarán:

- Permitir establecer la relación entre lo general del Plan de Ordenamiento y la particularidad de los fragmentos de la ciudad.
- Posibilitar intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias y sus potencialidades físicas.
- Identificar Unidades de Planificación que permitan generar el conjunto de intervenciones urbanísticas sobre áreas estratégicas de cada Zona de Planificación, necesarias para cumplir con sus objetivos. Dichas acciones, proyectos y sus normas respectivas serán definidas por la Secretaría de Planeación y adoptadas por el Alcalde.

### **2.1.1. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE PLANIFICACIÓN (Z.P)**



Para orientar las decisiones en la delimitación de las (ZP), se definen los siguientes criterios del orden físico y socio-económico, además de los que podrá la Secretaría de Planeación incorporar en el momento que lo considere pertinente:

- Los Sistemas estructurantes del Ordenamiento Territorial
- La morfología urbana: Trazados viales, tipos de manzanas o bloques.
- La dependencia de los equipamientos colectivos.
- Las dinámicas urbanas compartidas.
- Las condiciones socio-económicas.
- La distribución de usos existentes.

Consultar plano sobre división de barrios en Maicao.



## ESPACIO PARA INSERTAR PLANO SOBRE DIVISIÓN DE BARRIOS



## **2.1.2. ZONAS DE PLANIFICACION ( Z.P )**

### **DEFINICIÓN**

Son grandes porciones del territorio urbano y de expansión, claramente delimitadas en el Plan de Ordenamiento, con características físicas y socio-económicas claramente reconocibles, las cuales serán objeto de decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas a través de las **Unidades de Planificación**.

Las Z.P se diferencian entre ellas de acuerdo a sus características propias, potencialidades físicas, localización en la ciudad, competencias con los sistemas estructurantes y con las políticas de usos del suelo, tratamientos y normas generales adoptadas en el presente Acuerdo.

## **2.1.3. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN ( UP )**

Son áreas dentro de las Zonas de Planificación con características físicas homogéneas dentro de ellas y diferentes con las otras dentro de la misma zona; que sugieren acciones estructurantes integrales, obedeciendo a objetivos generales de ordenamiento en el mediano y largo plazo; y apuntando a canalizar la actuación pública y privada hacia la concreción del objetivo de la Zona de Planificación y del modelo territorial propuesto.

La delimitación de las Unidades de Planificación contenidas en las Zonas de Planificación, al igual que las acciones y las normas específicas serán definidas por la Secretaría de Planeación.

### **OBJETIVO**



La definición de las Unidades de Planificación, busca que los diferentes proyectos y programas tengan un referente que los integre, articule y les dé sentido urbano, más allá de su objetivo sectorial y su enfoque particular.

Las UP, contienen los proyectos a partir de los cuales cada Zona de Planificación ZP alcanzará los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan de Ordenamiento.

- Orientar las acciones concertadas del sector público y privado en la racionalización de la inversión, con base en la identificación de las deficiencias de cada una de las Zonas de Planificación y sus prioridades de desarrollo.
- Facilitar la participación de los ciudadanos, y fortalecer su sentido de pertenencia y la coexistencia de todos los habitantes en un territorio común.

#### **2.1.4. LOS PLANES LOCALES**

Los Planes Locales son instrumentos de la planeación, por medio de los cuales se permite la complementariedad de la planificación urbanística a escala local. El Plan Local, difiere del Plan Parcial en la medida en que el primero está referido a una localidad (barrios y/o comunas), mientras que el Plan Parcial se aplica a una porción determinada de suelo. En tal sentido no se hace viable sujetar la formulación de los Planes Locales a los mismos requisitos procedimentales y de contenido que la ley define para los Planes Parciales, por esta razón en el Plan de Ordenamiento se consagran normas generales para la formulación de los Planes Locales, que los asemeja más a simples decretos reglamentarios de tipo urbanístico, los cuales serán formulados por la Secretaría de Planeación Municipal. (consultar el plano sobre los límites de las comunas en Maicao).

## **2.2. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**



## DEFINICIÓN

Los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal están conformados por los elementos físicos mas determinantes en el territorio municipal y que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o construido, e incluidos tanto elementos del orden público como de propiedad y de gestión privada con significación colectiva. Los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal son los siguientes :

- Sistema Vial y de Transporte.
- Sistema Ambiental.
- Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Sistema de Espacio Público.
- Sistema de Equipamientos Colectivos.

Los Sistemas Estructurantes constituyen en conjunto, el Sistema de Espacios Públicos global del municipio, que como tal es objeto especial de protección y consolidación con base en las disposiciones legales sobre el espacio público.



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL PLANO SOBRE LOS LIMITES DE COMUNAS EN MAICAO**



## 2.3. EL MODELO DE ORDENAMIENTO

El Modelo de ordenamiento se hace concreto a través de:

**2.3.1. LOS MACROPROYECTOS INTEGRALES**, que concretan acciones específicas de los Sistemas estructurantes de la ciudad. Se constituyen es proyectos de inversión de naturaleza pública, mixta o privada para promover la construcción de la ciudad propuesta, los cuales se podrán desarrollar por diferentes tratamientos como instrumentos de planificación

**2.3.2. LA NORMA URBANÍSTICA**, parte de la distribución actual de las actividades en el espacio urbano y de la valoración de las estructuras en las que se desarrollan. tiene por objeto orientar la acción pública y regular las acciones privadas, dentro del modelo de ordenamiento previsto.

La estructura normativa está definida por la asignación de los usos del suelo, y de las Áreas de tratamiento Urbanístico definidos en el Plan de Ordenamiento en cada una de las zonas de Planificación.

**2.3.2.1. Los Usos del Suelo** delimitan las zonas de la ciudad de acuerdo con las actividades que alberga, potenciando su permanencia y eliminando las posibles incompatibilidades y conflictos en los proceso dinámicos de cambio que se vive en la ciudad.

**2.3.2.2. Las áreas de tratamiento:** tienen por objetivo orientar la intervención en las estructuras urbanas , mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente en ellas, como resultado de la valoración de las mismas en relación con los propósitos de consolidar, mantener, renovar, redesarrollar y generar espacios adecuados para el funcionamiento equilibrado de la ciudad.



### **2.3.3. PROCESO DE FORMULACION DE LAS NORMAS**

El Plan de Ordenamiento será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, en las normas compiladas del Plan, que contendrá toda la definición normativa a tener en cuenta de acuerdo a la localización determinada de un predio o porción del territorio.

### **2.4. LOS INSTRUMENTOS DE GESTION EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Los Instrumentos de gestión, definidos en la Ley 388 de 1997, se clasifican así:

1. De Planeación.
2. De Actuación.
3. De Financiación.

#### **2.4.1. Instrumentos de Planeación**

El instrumento básico de planeación es el Plan de Ordenamiento territorial, POT. Además son instrumentos de planeación todos los actos expedidos conforme a la Ley, que contienen decisiones administrativas referidas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial, tales como:

- El Plan de Ordenamiento territorial
- Las Zonas de Planificación.
- Las Unidades de Planificación.
- Planes Locales.
- Planes Parciales.
- Permisos o licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.
- El programa de ejecución del Plan de Ordenamiento territorial.



### **2.4.2. Las Actuaciones Urbanísticas**

Son actuaciones urbanísticas los procesos urbanos de parcelar, urbanizar y edificar inmuebles, tales como:

- Las unidades de actuación urbanística.
- El reajuste de tierras.
- La integración inmobiliaria.
- La cooperación entre partícipes.
- La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación.
- La enajenación forzosa de inmuebles.
- Los bancos de tierras.
- Los fondos de compensación.
- La compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- La convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico.

### **2.4.3. Instrumentos de Financiación**

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan a las entidades municipales obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación de su competencia, dentro de los cuales se enumeran entre otros:

1. La participación en plusvalías.
2. La contribución de valorización.
3. La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción.
4. Los pagarés de reforma urbana.
5. Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.





### **3. POLÍTICAS A MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

#### **3.1. POLITICAS GENERALES.**

- Consolidar el suelo urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas urbanas sin desarrollar al interior del perímetro urbano, en los sectores norte y sur de la ciudad, con el fin de evitar el crecimiento desordenado en expansión del territorio y para aprovechar la capacidad instalada que existe dentro del perímetro urbano.
- Iniciar procesos de renovación urbana y redesarrollo en áreas pericentrales de la ciudad que han entrado en fuerte proceso de deterioro físico y que por su localización estratégica y su capacidad subutilizada de redes viales y de servicios, le permiten recuperarse e integrarse a la armonía de la ciudad.
- La determinación de un nuevo patrón de ordenamiento territorial y de ordenación económica a partir de la Dimensión Ambiental.
- La regulación y restricción de desarrollos nuevos urbanos estarán acordes a los tratamientos de usos establecidos para las diferentes áreas de morfologías homogéneas urbanas.
- Humanizar el centro de la ciudad, desconcentrando unas actividades o usos compatibles y propiciar una armonía y complementariedad con las funciones urbanas del centro de ciudad y articulación a una red vial peatonal que aporte al desarrollo en escala humana.
- Atender con prioridad la consolidación de la periferia de la ciudad para vencer la segmentación y fragmentación del sector sur, sumado a unas políticas de mejoramiento integral.



### **3.2. POLÍTICAS PARA EL SUELO URBANO.**

En éste se deben permitir usos residenciales y comerciales. Las políticas fundamentales para su ocupación y manejo en la ciudad de Maicao se refieren a:

- El mejoramiento de la calidad ambiental de los centros poblados, expresada en términos de la calidad del aire, la seguridad de la población y la infraestructura, el manejo integral de los residuos sólidos y la disponibilidad de espacios naturales destinados a la recreación, esparcimiento y educación, entre otros.
- El proceso de planificación para la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo natural obedecerá a la priorización del nivel de riesgo natural que evalúe el Comité Regional y Local para la Prevención de Desastres, facultado por Decreto 919 de 1989, en el cual puede participar activamente la Corporación Autónoma Regional de La Guajira (CORPOGUAJIRA), para que haga sus aportes de información, puesto que ésta entidad tiene un claro conocimiento de éste tipo de situaciones y aspectos, consolidados principalmente en algunos de los estudios llevados a cabo por ésta entidad, como es el Diagnóstico Ambiental Departamental, informes de campo relacionados con el tema, entre otros. Basado en ello, es muy importante que el Comité Regional y Local tome en cuenta los aportes de información que sobre este proceso la Corporación basados en sus criterios técnicos, puede hacer.



**ESPACIO PARA INSERTAR EL PLANO DE CRECIMIENTO  
HISTÓRICO DE LA ZONA URBANA DE MAICAO**



El Plan de Mitigación del Riesgo Natural tiene dos ejes principales de gestión que deben ser desarrollados paralelamente: el control de la amenaza natural (geológica), es decir el manejo y control de los deslizamientos, inundaciones y todo aquello que los pueda ocasionar, y la disminución de la vulnerabilidad, es decir reducir los elementos expuestos a los fenómenos citados desde el punto de vista físico y social.

El control de la amenaza geológica estará representado por todas aquellas actividades y obras tendientes a disminuir la probabilidad de ocurrencia de un deslizamiento y/o inundación, o manejar y controlar un deslizamiento o zona inundable existente. Dentro de este control hay actividades preventivas que tomarán las zonas altamente susceptibles y las manejarán de tal forma que se disminuya la probabilidad de ocurrencia de un deslizamiento y/o inundación. La medida que el presente P.O.T. considera es la determinación de los arroyos como Áreas de Protección.

La disminución de la vulnerabilidad estará constituida por todas aquellas actividades que tiendan a disminuir los elementos expuestos a deslizamientos e inundaciones, debiéndose efectuar antes de la ocurrencia del fenómeno natural, es decir, es una labor preventiva por excelencia. Hay dos maneras básicas de disminuir los elementos expuestos: la reubicación física de la infraestructura asociada a la zona de alto riesgo hacia una zona segura, y la formación, capacitación y organización ciudadana de los residentes en la zona.

Los sectores urbanos identificados como zonas de riesgo medio, que se corresponden con múltiples urbanizaciones en general no mayores de 10 años, deben ser evaluadas más detalladamente para proponer las acciones de mejoramiento y/o mitigación del riesgo, actividades que debe estar incluida en el Plan de Mitigación. (Ver plano de identificación de riesgos en zona urbana).



El programa de investigación y las estrategias de gestión en materia de Riesgo Natural de todo tipo, es un tema a incluir dentro del Plan de Mitigación del Riesgo Natural, lo que además, establece que se deben incluir las siguientes líneas de acción:

**Cuadro No. 3.1.  
Líneas de Acción**

<b>LÍNEA DE ACCIÓN</b>	<b>ESTRATEGIA DE GESTIÓN</b>	<b>ENTIDAD RESPONSABLE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Investigación técnica para la identificación y valoración de la amenaza, vulnerabilidad, riesgo e instrumentos económicos.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Convenios interinstitucionales..</li></ul>	Municipio, Universidad de La Guajira, C.R.G.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Planificación en la mitigación del riesgo natural y aplicación de instrumentos económicos.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prevención de desastres.</li><li>• Atención de desastres.</li><li>• Educación en torno a los desastres.</li></ul>	Todas las secretarías municipales y el Comité Regional de Emergencias
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Implementación.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fortalecimiento y coordinación interinstitucional.</li><li>• Instrumentos de capacitación y concertación con comunidades para gestión de diseño/gestión de proyectos de reubicación y desarrollo del plan de contingencia en caso de ocurrencia de desastre.</li><li>• Seguimiento y control de zonas desalojadas y de riesgo.</li><li>• Desarrollo de los programas de reubicación.</li></ul>	

FUENTE: Consultores

- El manejo integral y la reutilización de los residuos sólidos que trascienda a la identificación de sitios para la disposición final. El tratamiento de las basuras, debe ser una de las tendencias estratégicas del Municipio (por el tratamiento especial que tiene Maicao, como área comercial) , así como la formulación e implementación de un Plan de Gestión de los Residuos Sólidos. El Plan de Gestión debe orientarse a la búsqueda de técnicas y tecnologías económica y



ambientalmente viables para el manejo de basuras y escombros.

- La dotación de infraestructura para la recreación, esparcimiento, educación e investigación, para lo cual es necesario fomentar la reserva y establecimiento de espacios naturales que armonicen con proyectos de arborización urbana adecuados.

En este sentido el presente P.O.T. sugiere las áreas naturales dentro de la zona urbana susceptibles de ser declaradas como Áreas Naturales Protegidas (ANP), que consecuentemente harán parte del Sistema Municipal de ANP, la combinación / articulación de las mismas como unidades potenciales de equipamiento urbano.

- La disminución de las cargas contaminantes sobre el recurso aire, producidas por fuentes móviles y puntuales, y sobre el recurso agua, producidas por vertimientos, lo que comprende el control de dichas emisiones y vertimientos, y la promoción de la reconversión tecnológica tanto industrial como en automotores (como en la actualidad se viene dando en Maicao, con la solicitud del certificado de emisiones atmosféricas de los automóviles), además del control de los niveles de ruido.<sup>2</sup> En este sentido el P.O.T. plantea la peatonalización del centro, el traslado de industrias dedicadas al procesamiento de la sal hacia las zonas declaradas dentro del P.O.T. como de uso industrial.
- La parte y componente ambiental en el municipio deberá ser el patrón y factor de ordenamiento territorial.
- La regulación y restricción de desarrollos nuevos urbanos estarán acordes a los tratamientos de usos establecidos para las diferentes áreas morfologías homogéneas urbanas.



- El Desarrollo Institucional estará dirigido en fortalecer el municipio como prestador de servicios.
- La ordenación económica del territorio soportado en lo ambiental.
- Los desarrollos urbanos estarán condicionados por la garantía de buenas condiciones ambientales y no se permitirán desarrollos en áreas que no presenten garantías para el cumplimiento del normal desarrollo del individuo.
- Atender con prioridad la consolidación de la periferia de la ciudad para vencer la segmentación y fragmentación del sector sur, sumado a unas políticas de mejoramiento integral.



- **ESPACIO PARA INSERTAR EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DE RIESGOS EN ZONA URBANA)**



### **3.3. POLÍTICAS PARA EL SUELO EXPANSIÓN URBANA.**

El suelo de expansión urbana es la porción de territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.<sup>1</sup> Dentro de esta categoría de suelo de expansión pueden incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación (Ver plano de Perímetros)

Las políticas para la ocupación y manejo del suelo de expansión urbana son:

- Reservar áreas suficientes para las diferentes actividades urbanas y distribuirlas según la aptitud de los terrenos, para reducir los impactos negativos de los procesos de urbanización.
- Garantizar la no ocupación de los suelos de protección por amenazas naturales.
- Respetar los suelos de protección hídrica y valorarlos como espacio público.
- Reubicar el basurero municipal.
- Respetar los sitios sagrados del indígena Wayúu y cuando sea del caso concertar (Consulta Previa Ley 21/91) con ellos, cuando se detecte la presencia de cementerios o lugares sagrados Wayúu, ya que de acuerdo a su cosmovisión estos proyectos pueden afectarlos.

### **3.4. POLÍTICAS PARA EL SUELO DE PROTECCIÓN URBANO.**

Corresponden a las zonas de protección de recursos naturales y a las zonas de fragilidad ecológica (bosques asociados o no asociados a éstas) dentro de la ciudad, cuyo uso permitido es la protección, conservación, investigación y recreación ecológica.

Se prohíben en ésta zona los llenos producto de actividades constructivas y humanas, ya que son contrarios al criterio de ciudad paisaje. Su consideración como suelo de protección (Áreas de Protección) se debe a que enmarcan áreas con:

- Relictos boscosos.

---

<sup>1</sup> Congreso de Colombia. Ley 388 de 1997. Congreso de Colombia, Diario Oficial 43.091. Bogotá, Julio 18 de 1997. p. 9.  
*Documento Técnico de Soporte*  
*Componente Urbano*



## ESPACIO PARA INSERTAR EL PLANO DE PERÍMETROS



- Humedales.
- Movimientos en masa (deslizamientos).
- Factores naturales que proporcionan susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones.
- Regulación hídrica natural de las aguas lluvias y de los arroyos que cruzan la ciudad.
- Descarga y recarga natural de acuíferos.

### **3.5. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL EN EL SUELO URBANO.**

Las recomendaciones técnicas generales y preliminares a seguir en estas zonas son:

1. Enriquecer los fragmentos de bosque, rastrojos, zonas verdes y jardines con la siembra de árboles nativos productores de alimento para la fauna, especies nativas amenazadas o en peligro de extinción (lento crecimiento y/o difícil propagación), especies finas (autóctonos o nativos).
2. Establecer sistemas adecuados para la disposición de las basuras sólidas (plásticos, botellas y materiales similares deben ser almacenados y reciclados).
3. Controlar la indebida disposición de basuras en las calles de la ciudad.



### **3.5.1. ZONAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES.**

#### **3.5.1.1. ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.**

Son aquellas áreas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.<sup>2</sup>

Corresponden a las áreas de alta contaminación del aire por gases, sólidos y ruido, los puntos con disposición inadecuada de basuras y escombros, y los arroyos temporales e intermitentes encontrados en la zona urbana contaminados por vertimiento de aguas residuales (contaminación no cuantificada). Dentro de estas áreas se encuentran;

- **Corredor ambiental Arroyo Parrantial**

La invasión del cauce del Arroyo Parrantial con la construcción de inmuebles dedicados a vivienda, la correspondiente destrucción del entorno y de sus condiciones ambientales, obliga a iniciar el proceso de su recuperación, primero reubicando las viviendas que están en riesgo por inundación, segundo, impidiendo la construcción de nuevas edificaciones y tercero, implementando la construcción de un parque lineal eco-recreativo, que permita mejorar las condiciones del entorno y aumentar el área disponible en zonas verdes de equipamiento urbano.

- **Corredor ambiental Arroyo Majupay**

---

<sup>2</sup> Ministerio del Medio Ambiente. Bases ambientales para el Ordenamiento Territorial municipal en el marco de la Ley 388 de 1997. Bogotá, 1998. P. 37.



En su parte final, después de haber atravesado la parte Sur del casco urbano, iniciar los procesos de recuperación ambiental con miras a convertirlo en el segundo gran eje estructurador del espacio público de la ciudad.

- **Áreas inundables.**

Es necesario realizar obras de mitigación de inundaciones en zonas (depresionales) que por causa del agua de lluvia se inunda, causando incomodidad en la población residente. Estas obras consisten en la construcción de canales colectores de aguas lluvias.

- **Area de influencia de los molinos de sal**

La operación de secado (genera emisiones atmosféricas) en los molinos de sal ha traído como consecuencia la corrosión y otros daños en las viviendas aledañas a estos. Por tal razón resulta prioritario que la Alcaldía Municipal exija la reubicación y/o implementación de un Plan de Manejo Ambiental efectivo para controlar estas emisiones.

### **3.5.1.2. Zonas prioritarias para la recuperación ambiental.**

Corresponden a aquellas zonas que por su alta contaminación del aire, por sólidos, gases y ruido, por la contaminación de los arroyos temporales e intermitentes y por la contaminación por basuras ilegalmente dispuestas, deben ser recuperadas en el corto plazo (3 años), como es el caso de los arroyos Parrantial y Majupay, las zonas en donde se disponen en la actualidad los residuos sólidos y líquidos que se producen a diario en la zona urbana de Maicao, y demás áreas incluidas dentro del consolidado ambiental del municipio.

Para disminuir el impacto en el aire, se propone la semi-peatonalización del centro del Municipio, en un periodo menor a 3 años.



### **3.5.1.3. Zonas potenciales para la recuperación ambiental.**

Corresponden a áreas que por su localización aledaña a estaciones de servicio (distribución de hidrocarburos, cambio de aceite, lavado de automotores, etc.) serán consideradas como potenciales focos de contaminación de acuíferos superficiales. Debe evaluarse los sitios de recarga de acuíferos en el área urbana, y los estudios de su amenaza, vulnerabilidad y riesgo por contaminación, la producción de agua del acuífero y la rata de infiltración.

### **3.5.2. ZONAS DE RIESGO NATURAL EN EL SUELO URBANO**

En términos generales se considera al riesgo natural o geológico como el resultado entre la ocurrencia de un fenómeno natural, sobre los elementos que están expuestos a ese fenómeno, como por ejemplo viviendas, número de personas, infraestructura, comunidad, etc.

El análisis del riesgo natural está compuesto por el análisis del fenómeno geológico que puede ocurrir en determinada zona y el análisis de los elementos expuestos a éste, componentes conocidos en el argot técnico como amenaza y vulnerabilidad respectivamente. La integración de esta información y su representación en áreas constituye la definición y delimitación de las áreas de riesgo natural.

### **3.5.3. ESTRUCTURA ESPACIAL DEL TERRITORIO.**

Considerar como patrón de ordenamiento para el umbral del perímetro urbano el definido por el sistema de Anillo Vial.

La ciudad requiere delimitar el suelo urbano y hacer regulación de su crecimiento a través de crear arcifinios o límites físicos territoriales y a su vez crear áreas de amortiguación o transición entre el perímetro urbano y los demás suelos de expansión urbana y suelo rural en una distancia promedio de 200 mts.,



considerándolas como áreas de transición, que albergan el desarrollo urbano de los equipamientos colectivos a nivel de la ciudad con ámbito de relación urbano-regional.

**El Suelo Urbano** se constituye por las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Habrá un suelo de protección ambiental y ecológica al interior del perímetro urbano, definido en la política de manejo del suelo del componente urbano. El suelo urbano está delimitado por las siguientes coordenadas georeferenciadas en la Figura No. 1 Area Urbana y Coordenadas Planas del perímetro Urbano Propuesto para el Municipio de Maicao, la Guajira.:

En el mediano plazo la División del territorio municipal deberá formularse en los términos de la Ley 136 de 1994, o las normas que la sustituyan, teniendo como base el patrón de ordenamiento propuesto en las estrategias de mediano y corto plazo del presente Plan de Ordenamiento territorial.

El Suelo de Expansión Urbana se habilitará para el uso urbano durante la vigencia de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial. **El Suelo de expansión urbana en el municipio**, se delimita con coordenadas planas (puntos georeferenciados) en la Figura No. 2 Area de expansión Urbana Propuesta y Coordenadas Planas de su perímetro en el Municipio de Maicao, la Guajira. El polígono que encierra esta área con el perímetro urbano presenta un área aproximada de 531 hectáreas.







## ESPACIO PARA INSERTAR EL PLANO GENERAL URBANO



**El Suelo Rural** está constituido por la categoría de terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades análogas.

Es el área delimitada entre el perímetro municipal y los límites demarcados por los perímetros de expansión urbana, perímetro urbano y perímetros corregimentales. Consultar plano sobre la estructura de los centros poblados.



## **ESPACIO PARA INSERTAR PLANO SOBRE LA ESTRUCTURA DE LOS CENTROS POBLADOS**



**El Suelo de Protección** es el conformado por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Conforme a la zonificación ambiental establecida en el Plan de Ordenamiento Municipal este suelo se conforma por las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales.

#### **3.5.4. AREAS DE CESIÓN.**

Toda persona natural o jurídica que realice cualquier proceso de parcelación, desglobe, urbanización o construcción, en predios mayores de 6400 metros, cederá al municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada el 17% del área neta urbanizable del terreno descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas. Su distribución será así: el 07% del área neta urbanizable del terreno para equipamiento colectivo municipal, en un solo globo de terreno predeterminado, en el plano de usos del suelo, que forma parte integrante de éste Acuerdo, y el 10% del área neta urbanizable del terreno para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno, cuya localización será orientada por la Oficina de Planeación Municipal.

En caso de efectuarse una Unidad de Actuación Urbanística, si las áreas de cesión obligatorias a entregar al municipio, para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial superan el porcentaje de área que deberían entregar conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, deberá entregarse el excedente para la conformación de espacio público, el cual se distribuirá proporcionalmente entre los propietarios que intervengan en dicha actuación.



Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe urbanización, parcelación o construcción, la cual se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria del terreno de mayor extensión.

Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán que ceder área alguna al municipio, al momento de realizar alguna acción urbanística, siempre y cuando demuestren que ya fue entregada al por escritura pública en el momento de desenglobar el globo mayor y que no se está aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.

Las áreas de cesión se entregarán bajo las siguientes consideraciones:

- El pago de dicha área de cesión se realizará siguiendo las recomendaciones de la Ley 09/89, y será La Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, el que determine la localización, de acuerdo a la conveniencia que ésta represente para el municipio, en correspondencia con las determinaciones de localización de los servicios comunitarios.
- En caso de que la localización del área de cesión no sea recomendable para el sector y el municipio, su cancelación podrá ser en dinero, liquidado según avalúo, efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz, o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, éste entrará en el FONDO ROTATORIO DE ÁREAS DE CESIÓN, creado con destinación específica para la adquisición de terrenos para disfrute público y para las compensaciones en tratamientos de conservación. El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para el municipio previo visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.



- El área de cesión podrá entregarse en otro predio, siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad, previo visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

El municipio de Maicao, exigirá por intermedio de la Secretaria de Planeación Municipal, la verificación de la entrega de las áreas de cesión en el momento de otorgar los paz y salvos de venta.

Para conjuntos cerrados, se cederá un 15% (quince por ciento) de área neta urbanizable al municipio que pasarán al FONDO ROTATORIO DE ÁREAS DE CESION, o en las áreas predeterminadas por el municipio.

### **3.6. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA.**

#### **3.6.1. SISTEMA DE COMUNICACIÓN URBANO, VÍAS, TRÁNSITO Y TRANSPORTE.**

Como se estableció en el componente general del presente Plan de Ordenamiento en lo que se refiere al sistema vial, se considera que el Municipio de Maicao debe definir una red de vías envolvente, que opere como un anillo alrededor del área urbana que permita la integración con la red de tramos que unen los puntos del área rural; y de éstos con las vías de carácter regional y/o nacional para facilitar el acceso de quienes requieren entrar a la ciudad.

Para el logro de este objetivo se plantea la necesidad de desarrollar los programas que sobre infraestructura vial se contemplan en el presente Plan. Este proceso de construcción de infraestructura deberá ajustarse en algunos aspectos teniendo en cuenta los lineamientos que para la base ambiental del territorio se determinan en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.



Por lo tanto, se presentan además de las vías propuestas por el Plan Vial y de Transporte, otras que se consideran de integrarán y complementarán a largo plazo para el desarrollo del área urbana, facilitando la movilidad de los habitantes, disminuyendo tiempos y distancias de recorrido. Consultar Mapa No. 08 Inventario y Propuesta Vial Urbana.



## **ESPACIO PARA INSERTAR Mapa No. 08 Inventario y Propuesta Vial urbana**



## **A. SISTEMA VIAL**

### **A CORTO PLAZO:**

Integración de la malla vial mediante las siguientes vías:

- Pavimentación de la Carrera 22 entre Calles 4 y 15.
- Pavimentación de la Calle 4 entre Carreras 19 y 22
- Pavimentación de la Carrera 5 entre Calles 20 y 22.
- Pavimentación de la Calle 22 entre Carreras 5 y 19
- Pavimentación de la Carrera 3 entre Calles 6 y 12
- Pavimentación de la Vía a Carraipía entre la Carretera principal y la Calle 7.
- Mejoramiento vial entre el sector del Barrio Montebello y la Carretera a Riohacha.
- Mejoramiento vial entre el sector de Villa Amelia y la Carretera a Paraguachón.
- Mejoramiento vial entre el sector del Barrio La Unión y la Calle 16.
- Estudio y diseño de la Avenida Calle 16 entre el SENA y la Unión Islámica Cultural Benéfica.
- Estudio y diseño de la vía Calle 6 entre Carrera 22 y vía a Carraipía.
- Estudio y diseño de la vía que va desde la vía a Carraipía (donde llega la Calle 6), hasta la Carretera a Riohacha, pasando por los barrios Montebello, San Francisco y Miraflores.
- Pavimentación de 1.000 metros de la red vial municipal.
- Gestión ante INVIAS para el inicio de la construcción de la vía variante Riohacha – Venezuela a su paso por Maicao. (Diseños ya aprobados).

### **A MEDIANO PLAZO:**

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Construcción de la Avenida Calle 16 entre el Sena y la Unión Islámica Cultural Benéfica.
- Pavimentación de la Calle 6 entre Carreras 22 y vía a Carraipía.
- Pavimentación de la de la vía que va desde la vía a Carraipía (donde llega la Calle 6), hasta la Avenida 16 (Carretera a Riohacha), pasando por los barrios Montebello, San Francisco y Miraflores.
- Pavimentación de la vía a Carraipía entre la Calle 7 y la Calle 6.
- Pavimentación de la Calle 22 entre Carreras 19 y 26.
- Pavimentación de la Carrera 26 entre Calles 22 y Avenida 16 (Carretera a Riohacha).
- Estudio y diseño de la vía Calle 22 entre Carrera 26 y vía a Uribia, pasando por el Arroyo Parrantial y el Barrio Alto Prado
- Estudio y diseño de la vía Calle 25 entre Carrera 19 y Barrio La Unión (Carrera 2



- Este) y de allí a la Carretera a Venezuela pasando por el Barrio Luis Carlos Galán.
- Estudio y diseño de la vía Carrera 3 entre Calle 6 y Calle 1 C en Villa Inés.
  - Estudio y diseño de la vía Carrera 2 Este entre la Carretera a Venezuela y la Calle 6.
  - Estudio y diseño de la vía Calle 2 entre la Carrera 3 y Carrera 14.
  - Pavimentación de 2.500 metros de la red vial municipal.

### **A LARGO PLAZO:**

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Pavimentación de la vía Calle 22 entre Carrera 26 y vía a Uribia, pasando por el Arroyo Parrantial y el Barrio Alto Prado
- Pavimentación de la vía Calle 25 entre Carrera 19 y Barrio La Unión (Carrera 2 Este) y de allí a la Carretera a Venezuela pasando por el Barrio Luis Carlos Galán.
- Pavimentación de la vía Carrera 3 entre Calle 6 y Calle 1 C en Villa Inés.
- Pavimentación de la vía Carrera 2 Este entre la Carretera a Venezuela y la Calle 6.
- Pavimentación de la vía Carrera 5 Este entre Calle 22 y Calle 25.
- Pavimentación de la vía del Barrio Villa Amelia hasta la Carretera a Venezuela
- Pavimentación de la vía Calle 2 entre la Carrera 3 y Carrera 14.
- Pavimentación de la vía Calle 4 entre la Carrera 18 y Carrera 22.
- Pavimentación de la vía Carrera 11 entre la Calle 1 (Urb. Maximiliano Moscote) y calle 2
- Estudio y diseño de la vía Calle 4 entre Carrera 3 y Carrera 6 Este.
- Estudio y diseño de la vía Carrera 6 Este entre Calle 4 y Carretera a Venezuela.
- Pavimentación de 2.500 metros de la red vial municipal.

### **B. SISTEMA DE TRANSITO Y TRANSPORTE**

- Reestructuración del sistema de rutas de transporte urbano y de influencia.
- Reorganización de paraderos para rutas urbanas y paradas de transición para rutas de influencia.
- Elaboración de estudios de Origen - Destino para la implementación del Plan Vial y de Transporte.
- Organización de la nomenclatura vial y sentido de las vías.
- El fortalecimiento de las actuales empresas de transporte urbano de buses, busetas y taxis.



- De señalización Horizontal, Vertical y de Piso en los niveles informativo, preventivo y reglamentario.
- De actualización de nomenclatura urbana
- De bahías de parada para el transporte urbano y de influencia.
- De educación ciudadana enfocada al buen uso del espacio público.
- De consolidación de áreas de parqueo
- De actualización del sistema de semáforos
- De consolidación de centrales de carga, centros de acopio y de parqueo de vehículos pesados y de tracción animal.
- De información vial y de transporte
- Estudios de factibilidad de operación del aeropuerto o estudio de alternativas de transporte aéreo.

Consultar plano sobre propuesta vial.



## ESPACIO PARA INSERTAR PLANO DE PROPUESTA VIAL



### **3.6.2. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Las condiciones de la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios apuntarán a lograr la sostenibilidad con criterios de cobertura, calidad, cantidad, continuidad, cultura, capacidad de gestión y costo

Las Estrategias Generales para garantizar la adecuada prestación de los Servicios Públicos, son:

- Elaborar el Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios, con el objetivo de orientar y reglamentar las actuaciones de las empresas prestadoras.
- Impulsar el uso racional de los recursos, el manejo eficiente de los sistemas, el fortalecimiento de las relaciones con el usuario y las garantías de cobertura y calidad de las infraestructuras.

Promover la gestión investigativa y tecnológica del sector, la transferencia tecnológica y el desarrollo del talento humano calificado.

Los PLANES propuestos son:

- Actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Diseño del Plan de Gestión de Residuos Sólidos.
- Diseño del Plan de Reutilización y Disposición final de Basuras.

#### **3.6.2.1. SERVICIO DE ACUEDUCTO DOMICILIARIO**

Los programas para asegurar la prestación del servicio, en el corto y mediano plazo, se encuentran consolidadas dentro del Plan Anual y Quinquenal del sistema, presentado a continuación (posterior a la discriminación del sistema de acueducto y alcantarillado), resaltando que los años de ejecución de las obras o actividades se



encuentran representadas por los años a los cuales se encuentran programados:

- Ejecutar la rehabilitación y funcionamiento de todo el sistema (captación, conducción, potabilización, distribución) de acueducto del Casco Urbano de Maicao, de acuerdo a las directrices establecidas por las autoridades competentes.
- Desarrollar las acciones necesarias para el fortalecimiento Institucional.
- Aumentar la producción de Agua Potable
- Desarrollar un programa de Ahorro y Uso Racional del Agua.
- Realizar estudios sobre fuentes alternas de abastecimiento en complemento del sistema de pozos profundos a los cuales se les adelantará un inventario urbano en asocio con Corpoguajira.
- Control de la utilización de derivaciones de la tubería de conducción de agua desde el Jordán hasta el casco urbano. Sólo estarán autorizadas las conexiones con medidores y exclusivamente para el consumo humano, prohibiéndose cualquier otra destinación al uso del agua.
- Adquisición de predios de la cuenca hidrográfica que abastece de agua la captación del acueducto de Maicao y la declaratoria de áreas de protección.
- Control de la zona de la cuenca hidrográfica del río Carraipía.

En el largo plazo, los PROGRAMAS, son:

- Optimización del Sistema de Distribución y Conducción de agua potable, según comportamiento de la demanda.
- Ejecutar Planes de Expansión de Redes hacia los sectores en crecimiento.
- Aumentar la producción de agua potable.

Consultar plano sobre red de acueducto.

### **3.6.2.2. SERVICIO DE ALCANTARILLADO DOMICILIARIO**



En el corto y mediano plazo los programas serán:

- Ejecutar la rehabilitación y funcionamiento de todo el sistema (redes, colectores, estación de bombeo, lagunas) de alcantarillado del Casco Urbano de Maicao, de acuerdo a las directrices establecidas por las autoridades competentes.
- Ampliación de cobertura a sectores no servidos.
- Control ambiental en el área de manejo de las lagunas de oxidación.
- Monitoreo de la calidad de aguas vertidas en fuentes de aguas.

En el largo plazo:

- Reposición de redes de alcantarillado.
- Ampliación de cobertura a sectores no servidos



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL CUADRO – AÑO 1- DEL PLAN QUINQUENAL**



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL CUADRO – AÑO 2- DEL PLAN QUINQUENAL**



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL CUADRO – AÑO 3- DEL PLAN QUINQUENAL**



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL CUADRO – AÑO 4- DEL PLAN QUINQUENAL**



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL CUADRO – AÑO 5- DEL PLAN QUINQUENAL**



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL CUADRO DEL PLAN QUINQUENAL**



## **ESPACIO PARA INSERTAR PLANO SOBRE RED DE ACUEDUCTO EXISTENTE**



**ESPACIO PARA INSERTAR PLANO SOBRE RED DE ALCANTARILLADO  
EXISTENTE**



### **3.6.2.3. SERVICIO DE ENERGIA**

En el corto plazo:

- Desarrollo de los Planes de Expansión.

En el mediano Plazo:

- Ampliación del sistema eléctrico del Municipio.
- Ampliación de la Estación de Maicao.
- Reposición de redes primarias, secundarias y transformadores.
- Implementación de alternativas energéticas para zonas no interconectadas.

En el largo plazo:

- Mantenimiento de la red y ampliación a sectores no conectados.

Consultar plano sobre red de cobertura de energía.

### **3.6.2.4. SERVICIO DE TELEFONIA**

En el corto plazo:

- Ampliación de la cobertura telefónica.
- Telefonía inalámbrica.

En el mediano y largo plazo:

- Televisión por cable.
- Proyecto satelital.
- Construcción de redes de fibra óptica.

### **3.6.2.5. DISTRIBUCION DE GAS NATURAL**



En el corto plazo:

- Ampliación de la infraestructura en el área urbana del municipio.
- Extensión de las redes de distribución de los sectores sur y oriente del área urbana.

### **3.6.2.6. SERVICIO DE ASEO**

En el corto plazo:

- Identificación de sitios adecuados para rellenos sanitarios o la tecnología escogida por el municipio.
- Adquisición de predios necesarios para tratamiento y disposición final seguras.
- Regulación y control de la prestación del servicio por particulares, los cuales finalizarán estas actividades en un plazo no mayor de 3 años.

## **3.7. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

Partiendo de las consideraciones ambientales, viales, servicios, equipamiento y espacios públicos que caracterizan la situación urbana de Maicao a través del diagnóstico es evidente la problemática e impactación negativa de todos los elementos urbano paisajísticos por el desconocimiento y falta de una planificación consciente sobre la necesidad de valorar todos estos en un contexto de ciudad colectiva, ciudad paisaje, ciudad educadora donde jueguen la sostenibilidad como el significado de una nueva mentalidad para el uso, compartimiento de la oferta que brinda el territorio urbano y su entorno para: concertar, convivir, construir los espacios y las comunicaciones de una ciudad con bienestar social y calidad de vida.



El aspecto ambiental y paisajístico en el espacio público, en la recreación, en la cultura, en el tráfico, en la seguridad, en la educación, en la salud, en la vivienda principalmente es preocupante, como estas expresiones urbanas están inmersas en lo morfológico y lo hídrico, sin lograr armonizar, conservar, valorar y utilizar en términos de sostenibilidad los diferentes elementos ambientales que estructuran su territorio, únicamente creciendo por necesidad de ocupación y expansión sin ningún tipo de conocimiento y controles sobre los impactos que genera la construcción en zonas ambientales frágiles, sin equipamientos requeridos para la vida urbana.

Este conflicto se traduce en índices bajos de coberturas como son:

- Zonas verdes 1 M2 por habitante, siendo lo normal 15M2 por hab.
- Déficit en educación preescolar y secundaria media en un 48 %
- Déficit de seguridad en bienestar social y seguridad
- Atomización del cubrimiento en salud
- El conflicto de la gran ocupación del espacio público por la informalidad
- El conflicto vehículos livianos, pesados y de pasajeros con el peatón
- El centro urbano y las zonas de parqueadero
- Déficit de zonas de recreación, cultura y esparcimiento
- Déficit organizativo y cultural sobre el uso, la accesibilidad, la movilidad de las zonas de abastecimiento.
- La crítica situación de inmuebles de valoración y preservación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Estas problemáticas se canalizarán por medio de actuaciones y planes en pro de una interpretación, reorganización, mejoramiento, protección, conservación, construcción de sistemas que configurarán redes de interconexión y articulación, como son<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> Decreto N° 1504, agosto de 1998 "Por medio del cual se reglamenta el espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial.



## **ESPACIO PARA INSERTAR EL PLANO SOBRE COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA**



Sistema Ambiental

Sistema vial

Sistema de equipamientos

Sistema de espacios públicos

Sistema de patrimonio Histórico y Arquitectónico

El objetivo principal es lograr acondicionar la ciudad y ofertarle a la comunidad sus diferentes zonas para: equipamientos, servicios, áreas libres, áreas recreativas, paisajes, espacios públicos a través de un sistema de redes urbanas que garanticen las coberturas e igualdad de derecho de los bienes públicos para la toda la colectividad

El sistema de espacio público en el Municipio de Maicao está configurado por las interrelaciones de las redes de equipamientos, red vial, de servicios públicos, zonas de vivienda, el sistema ambiental a través de lo ecológico, lo hídrico, lo morfológico como el sistema de patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico, los subsistemas de parques, plazas, que brindan una unidad ambiental que configuran la imagen y la percepción de ciudad competitiva e integradora como identidad colectiva.

Se propone una consolidación de los diferentes sistemas anteriormente mencionados en un solo concepto recreativo, ambiental, cultural, de recorrido, vivencialidad, que garanticen el fortalecimiento de una nueva ciudadanía que signifique Ciudad competitiva – Ciudad Educadora.



## **ESPACIO PARA INSERTAR PLANO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO EN LA ZONA URBANA**



### **3.7.1. El Conflicto de la Informalidad y la Ocupación del Espacio Público.**

Dentro del proceso de adecuación de la zona centro como gran espacio comercial humanizado a través de la concertación, la armonía y la convivencia entre el peatón, el vendedor formal e informal que conforman la dinámica de uso del espacio urbano.

Se propone la presentación ante los gremios de un esquema de adecuación, amoblamiento y señalización que se acople al interés colectivo por encima de los intereses particulares, este proceso debe ser liderado por los cuatro grandes agentes que moldean el acontecer de la política urbana y el uso del espacio. Como son: los actores institucionales públicos, políticos, privados del sector formal e informal.

Se recomienda tomar en cuenta los siguientes puntos:

- Respeto por el hombre, el peatón y el bienestar general.
- Recuperación de áreas adecuadas para acondicionar ambientes de ventas callejeras.
- Hay que desmitificar la pobreza de los vendedores callejeros y asumirlos como comerciantes, que es necesario ubicar en espacios formales.
- Un centro ordenado, da solución integral a los problemas de ventas callejeras.
- Una red de servicios sanitarios en los sistemas de parques y peatonales.
- El espacio público es para usufructo colectivo y el uso temporal del mismo debe ser reconocido como una concesión transitoria.

### **3.7.2. Espacio Público en el Sistema Vial Municipal.**

La valoración del sistema de comunicación vial urbano debe enmarcarse dentro de la política de la humanización del centro, el poder identificar la consolidación del centro como un centro de comercio donde la escala humana sea la prioridad y el vehículo



un instrumento racionalizado para una eficaz relación con el peatón y la proporción de las vías, la necesidad de cargue, descargue, abastecimiento, emergencias, valores y seguridad en el centro de la ciudad, evitando otros recorridos innecesarios que se podrían distribuir en anillos perimetrales del centro complementados con lugares de parqueadero y sitios estratégicos de paraderos para el transporte público y colectivo con esto se lograría el descongestionamiento y descontaminación del centro histórico comercial y una mayor interrelación entre el comercio, el peatón y la cultura ciudadana. Es importante a la vez identificar, jerarquizar los ejes de acuerdo a los flujos, usos y significados para valoración y recuperación del uso peatonal y encuentro ciudadano; caso específico aquellos que son ejes integradores de plazas, parques, hitos históricos que referencian la memoria urbana y su relación peatón - entorno.

La estructura semipeatonal se concentrará en el sector del centro histórico comercial generando un cambio de velocidad para facilitar la convivencia del peatón con el vehículo y los horarios de servicio para la zona comercial (cargue y descargue, taxis, carros de valores, etc).

### **3.8. Sistema de Equipamientos Colectivos.**

Es el sistema construido de lo institucional y lo privado con funciones y servicios para la colectividad éstos están articulados por el sistema de espacios públicos, redes viales, servicios y zonas residenciales configurando la red urbana existente.

El déficit de equipamientos y de coberturas como sus problemas de localización y accesibilidad generan desequilibrios espaciales, movimientos poblacionales y de transporte que apuntan hacia el centro histórico comercial donde está la mayor concentración produciendo congestión mientras que la zona periférica carece de estos equipamientos y servicios que debe prestar la ciudad en condiciones de igualdad.



El objetivo es lograr una adecuada espacialización territorial que oferte la demanda poblacional en términos de servicio, calidad y radios de acción. Para tal propósito se organizarán, adecuarán, mejorarán y construirán las diferentes infraestructuras en núcleos de articulación entre ellos, como son: salud, educación, recreación, asistencia social, transporte, abastecimiento, plaza de mercado, etc.

### **3.8.1. Equipamiento en salud.**

La conformación del sistema red estructurante de salud, incorporando las unidades propuestas a las actuales, garantizan la cobertura, la calidad del servicio y el conocimiento de los niveles de atención para evitar cruces de usuarios en niveles que no corresponden. Es importante programar de forma integral el mejoramiento de las actuales instalaciones para optimizar un buen servicio.

### **3.8.2. Equipamiento Educativo.**

La perspectiva pedagógica del Plan de Desarrollo de Maicao, los procesos pedagógicos propiamente dichos dentro de la Ciudad Educadora requieren abordar la totalidad de las ciudadanía trabajando desde los diversos ámbitos que ofrecen los tres niveles de educación. Así se deben focalizar los proyectos en las instituciones educativas.

Es de notar que la infraestructura actual continúa dentro de sus procesos de estimulación con los programas de mantenimiento, adecuación y ampliación de la secretaria de infraestructura física.

### **3.8.3. Equipamiento Recreativo.**



Se constituirá una red de unidades nuclearizadas deportivas que cumplan con las funciones recreativas, competitivas y de esparcimiento de las tres edades (niñez, adolescencia y ancianos) que a la vez formen parte del gran sistema recreativo y cultural de la ciudad.

Los centros nuclearizados tienen como fin la organización y la promoción de los escolares y la comunidad en general el desarrollo de sus capacidades lúdicas y motrices en campos deportivos específicos con infraestructura, material y procesos pedagógicos adecuados.

#### **3.8.4. Equipamiento en Transporte.**

El equipamiento de transporte pertenece al sistema vial a través de las funciones de recepción y despacho de pasajeros con sus respectivos servicios complementarios, el crecimiento urbano y la expansión de la ciudad hacen conflictivos aquellos puntos de distribución de transporte obligándoles a localizarse en el perímetro de la ciudad con el objeto de no ser superado y a descongestionar la red y sistemas de rutas actual y prospectado.

El objetivo específico de un Terminal de Transportes es regular la actividad transportadora de las rutas de radio de acción nacional e interdepartamental, mediante un equipamiento colectivo urbano de óptima accesibilidad alimentado plenamente por los sistemas de transporte público, masivo y/o colectivo de pasajeros y con adecuados espacios para la operación de vehículos particulares que requieren su uso.

Dentro del esquema vial y de transporte del Plan de Ordenamiento Territorial para Maicao a desarrollar en un plazo no superior de 3 años se contempla como obligatorio que todos los vehículos prestadores del servicio de pasajeros interdepartamental e intradepartamental deben tener como punto de salida y llegada



la terminal de transportes en función a un Plan Vial y de Transporte formulado para la ciudad y acorde a un sistema de anillos viales planteados en nivel regional, perimetral y central interconectados por un eje estructurante La Troncal del Caribe y considerando expansiones futuras de la demanda y el crecimiento urbanístico de la ciudad y los usos del suelo.

Mientras se llega a este objetivo se recomienda conservar la dinámica de funcionamiento de los servicios complementarios que se prestan en la actualidad, procurando no expandir las áreas de operación sobre el entorno urbano inmediato.

### **3.8.5. Equipamiento de abastecimiento.**

Estrategia: creación de un ente que aglutine y signifique la dinámica de producción limpia, empleo, calidad, ciencia y tecnología y comercialización para canalizar y fortalecer las relaciones del agro de una manera competitiva, bajo el concepto de agronegocios, a través de un sistema red que mantenga el equilibrio de oferta y demanda tanto el nivel endógeno como exógeno, proporcionando una estructura de plazas.

La actual congestión que genera la actual plaza de mercado en el centro de la ciudad, hacen del concepto de abastecimiento un problema complejo a retomar a través de una propuesta de reubicación a mediano plazo la plaza de mercado en el centro, lo que podría estar fortalecido por proyectos macro en el ámbito regional como son el matadero regional y frigorífico, centro de insumos, la central mayorista.

### **3.8.6. Equipamiento en Asistencia social.**

Está conformado por la red de servicios sociales complementarios como son sistema de seguridad policiva, emergencias y bienestar social.



El sistema de seguridad policiva cuenta con una red en términos medios eficiente en cuanto a cobertura para la ciudad, presentando debilidades sobre la protección de parques, áreas verdes, vigilancia en barrios periféricos.

El sistema de emergencias está compuesto por bomberos, Cruz Roja, éstos conforman una red servicios de emergencia urbanos localizados y distribuidos en puntos estratégicos con respecto a la accesibilidad y fluidez vial.

El sistema de bienestar social esta compuesto por la red de servicios del instituto de bienestar familiar, la oficina de Desarrollo Comunitario, Personería Municipal y Secretaría de Gobierno.

### **3.9. Sistema de Patrimonio Urbano, Histórico y Cultural.**

Este sistema significa el estructurante físico cultural más representativo en cuanto a la riqueza, identidad y memoria del desarrollo de la ciudad. Que a la vez caracterizan entornos y se convierten en hitos y puntos de referencia que tejen y acentúan la calidad y escenografía de la red de espacios públicos de la ciudad.

A continuación referenciamos áreas de conservación y protección arquitectónica de conjuntos urbanos, históricos y culturales.

- Conservación arquitectónica. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas, limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Se consideran en esta categoría para el Municipio de Maicao los siguientes:

#### **a. Iglesia Catedral SAN JOSE**



b. Mezquita Omar Ibn Alkhattab

#### 4.0. TRATAMIENTOS.

**DEFINICIONES:** Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano y comprende el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta.

Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos se consideran las áreas morfológicas homogéneas en función de su grado de desarrollo a saber: en sectores desarrollados, en sectores sin desarrollar y en sectores de desarrollo incompleto o inadecuado.

En las áreas morfológicas homogéneas que estén en **SECTORES DESARROLLADOS**, se aplicarán los tratamientos de: desarrollo, conservación, renovación urbana (redesarrollo), consolidación, mejoramiento integral (rehabilitación), reubicación (substitución o traslado).

*EN SECTORES SIN DESARROLLAR*, se aplicarán los tratamientos de: desarrollo completo y de desarrollo progresivo.

*EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO O INADECUADO*, se aplicarán los tratamientos de mejoramiento integral y de reubicación.

**TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.** Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener y preservar los valores patrimoniales, históricos, arquitectónicos – urbanísticos, y ambientales.

**TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** Es el orientado a mantener las



características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica.

*TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA-URBANÍSTICA.* Es el orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos lugares donde se consideren que existen valores arquitectónicos, urbanísticos que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

*TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL.* Orientado a mantener áreas con las características físico-naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con sus usos y estructuras que estén cumpliendo una función ambiental adecuada.

*TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.* Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización de manera que fortalezca y contribuya a la forma y estructura urbana actual con base a parámetros de trazado urbano, especificaciones normales de uso, de infraestructura y de servicios públicos.

*TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (REDESARROLLO).* Es aplicado en sectores desarrollados en proceso de fuerte deterioro, que requieren de acciones integrales de intervención sobre el espacio urbano, de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

*TRATAMIENTO DE DESARROLLO.* Es aplicado a las futuras áreas urbanizables dentro del perímetro urbano, pueden ser consideradas de desarrollo prioritario para la consolidación o transformación de la forma o estructura urbana.

También pueden ser de desarrollo progresivo, definidas en el tiempo por etapas de urbanización, principalmente se aplica a la Vivienda de Interés Social. En este



tratamiento también se involucran las áreas de expansión (urbana e industrial)

**TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (REHABILITACIÓN).** Es aplicado a los desarrollos incompletos o inadecuados que presentan ciertos asentamientos humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo y de vida a través de procesos como:

**Mejoramiento por Regularización:** Consiste en la acción coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los Servicios Públicos Domiciliarios, del Equipamiento Comunitario y de programas que contemplen las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social. (consultar plano sobre aspectos urbanísticos actuales).

**Mejoramiento por Habilitación:** Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física, de equipamiento colectivo de programas y proyectos sociales provisionales o definitivos considerados indispensables para una subsistencia digna a los asentamientos humanos.



**ESPACIO PARA INSERTAR PLANO SOBRE ASPECTOS URBANÍSTICOS  
ACTUALES**



Mejoramiento por Legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento en coordinación con la comunidad y la Administración Municipal, como pueden ser: titularización de predios, diseños definitivos de loteo entre otros, incorporación como suscriptores a las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

*TRATAMIENTO POR REUBICACIÓN.* Es el aplicado para asentamientos humanos de desarrollo inadecuado que por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser sustituidos o trasladados a otro lugar de óptima condición.

Si el riesgo es mitigable en el mismo sitio se puede aplicar la *Relocalización* dentro del área del asentamiento siempre que existan las condiciones físicas ambientales necesarias de estabilidad.

#### **4.1. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS.**

##### **4.1.1. Tratamiento de Conservación Histórica-Urbanística-Arquitectónica.**

Se definen los inmuebles o bienes patrimoniales de conservación histórica, arquitectónica y cultural delimitados en el Atributo Equipamiento Colectivo y Espacio Público.

*Los bienes o inmuebles patrimoniales relacionados deben ser protegidos, mantenidos y conservados; no podrán ser demolidos, debiendo sus propietarios cumplir con cabalidad con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento establecidas en la Ley. Todos los bienes o inmuebles estarán bajo su tutela, el cual actuará sobre la base de un plan de conservación para determinar las exigencias en las intervenciones y mantenimiento de cada uno de los*



*bienes patrimoniales.*

El procedimiento de declaratoria de un bien patrimonial de conservación arquitectónica del municipio, se regirá por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura y sus Decretos reglamentarios y se adelantarán las declaratorias de patrimonio de conservación arquitectónica de los siguientes inmuebles:

- c. Iglesia Catedral SAN JOSE
- d. Mezquita Omar Ibn Al Khaattab (sunita)

#### **Tratamiento de Conservación Ambiental.**

Se definen las siguientes áreas del municipio:

Cuencas hidrográficas de primer y segundo orden de drenaje natural más representativas:

- Cuenca del Río Carraipía
- Cuenca del Caño Calabacito
- Cuenca del Caño Hondo.
- Área urbana del Arroyo Parrantial y Majupay

#### **Tratamientos de Renovación Urbana (Redesarrollo).**

Se definen las siguientes áreas :

- Sectores aledaños a los molinos de sal.
- Sectores aledaños a las ventas callejeras de combustibles.
- Zona del aeropuerto.
- Zona del actual Matadero y Relleno Sanitario
- Zona de la cárcel



### **Tratamiento De Consolidación.**

Se definen los sectores de la ciudad que presentan vacíos urbanos y se encuentran en proceso de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento.

Sector Sur: Urbanización Almirante Padilla, Donit Vergara, Maximiliano Moscote, Majupay, Villa Inés.

Sector Este: Villa Maicao, Erika Beatriz, Camilo Torres, Nueva Esperanza.

Sector Oeste: Simón Mejía, Alto Prado, Montebello, San Francisco, Miraflores, Los Laureles, 7 de Agosto.

Sector Norte: Santa Isabel, La Unión, Santafé, Rojas Pinilla, Simón Mejía, Alto Prado..

### **Tratamiento de Rehabilitación. (Proceso de Mejoramiento).**

Se definen las siguientes áreas morfológicas homogéneas en los siguientes sectores de la ciudad:

Corresponden a la zona central y de barrios tradicionales la cual involucra barrios (ó parte de estos) como:

- Mareigua, y Buenos Aires
- Los Olivos.
- El Boscán, El Bosque, el Centro.
- San Martín, El Carmen, San José.
- Luis Carlos Galán.
- Santander



Dichas áreas presentan condiciones físicas de antigüedad, arquitectura tradicional, equipamientos urbanos, infraestructura urbana subutilizada.

### **Tratamiento de Desarrollo Completo.**

Son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano representativos en extensión como lo son:

- Sector entre las Calles 9 y calle 16 y Carreras 2 y carrera 6.
- Área aledaña a los barrios Camilo Torres, Nueva Esperanza y Villa Inés y al Colegio Laura Montoya.
- Área aledaña a los barrios Santa Isabel, Luis Carlos Galán.
- Zona Norte de la vía que conduce a Riohacha, después del arroyo Parrantial.
- Zona Sur de la vía a Riohacha, detrás de la Urbanización Los Laureles y de la base militar José Antonio Galán.
- Zona al sur del barrio Pastrana y aledaño al Simón Mejía.

En este tratamiento también se involucran:

- Áreas de expansión urbana.
- Área de expansión industrial
- Áreas aptas para Viviendas de Interés Social.

Se definen los predios a desarrollar programas de vivienda por autogestión comunitaria o autoconstrucción. Serían en primera instancia las siguientes: Urbanización Almirante Padilla, 7 de Agosto segunda etapa, Los Laureles segunda etapa, Villa Uriana, Villa Inés segunda etapa, y se incorporarán los futuros planes de vivienda que concierten su asistencia técnica, jurídica y social con los estamentos públicos.



Para el tratamiento de desarrollo de nuevos programas de Vivienda de Interés Social en la ciudad se plantean delimitar unidades de actuación urbanísticas que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de V.I.S. que serán objeto de iniciativas pública, privada o mixta, cumpliendo el proceso de concertación.

Por iniciativa pública o privada, determinar en el sector Sureste de la ciudad el área de V.I.S. en los terrenos aledaños a La Esperanza, Camilo Torres y Villa Inés, en el sector Sur, los terrenos aledaños al Simón Mejía y al Pastrana y en el sector Noreste, los terrenos aledaños a Montebello y Las Américas.

#### **Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Son los sectores definidos en el atributo Vivienda de desarrollo inadecuado o incompleto que presentan los diferentes procesos de legalización, rehabilitación, reubicación o regularización.

El principio urbano de la estrategia de diseño será el reordenamiento y mejoramiento barrial con un proceso de relocalización de viviendas de los sectores del cauce del arroyo Parrantial, complementado con procesos de legalización, habilitación y reubicación de viviendas, en barrios como Erika Beatriz, Villa Maicao y Villa Amelia, consolidando áreas vacantes. Cabe anotar, que aunque el perímetro urbano fue delimitado con base en el estudio “Plan de Ingeniería para los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado del Area Urbana del Municipio de Maicao y del Corregimiento de Carraipía” realizado por la firma AQUADATOS LTDA., el cual no involucra al barrio Amelia, dadas las características meritorias del mismo, se incluye este dentro del Tratamiento de Mejoramiento Integral, sin pertenecer al perímetro urbano como es lo usual.



## **4.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

Se pueden desarrollar a través de unidades de actuación urbanística todas las áreas consignadas en los tratamientos descritos en este documento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada o por grupos de propietarios asociados voluntariamente, pero de manera obligatoria a través de Unidades de actuación Urbanística directamente por las entidades públicas o mediante formas de Asociación entre el sector privado y público.

### **4.2.1. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.**

**DEFINICION:** La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse mediante gestión pública, privada o mixta, serán delimitadas por la Secretaría de Planeación municipal mediante Resolución, previo el concepto del Comité Técnico Interinstitucional y del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Se desarrollarán con base en la figura de planificación de los Planes Parciales.

## **4.3. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.**



Son aquellas que están en sectores urbanos desarrollados, sin desarrollar o con desarrollo incompleto y que presentan un grado de homogeneidad de su desarrollo, se entiende por homogéneas aquellas áreas que tienen características similares en cuanto a usos, servicios, estado de la construcción, alturas, loteo y estrato socio-económico, en las cuales se pueden definir patrones comunes espaciales a ser aplicados a todos los predios comprendidos en ellas; se convierten en estructurantes e identificables dentro de la malla urbana de la ciudad.

#### **4.3.1. Áreas de conservación y de protección:**

Por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta requieren de estrategias y normas tendientes a mantenerlas, en los usos y estructuras actuales.

#### **4.3.2. Áreas de renovación urbana (redesarrollo):**

Son áreas en sectores desarrollados, en proceso de fuerte deterioro, que requieren promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y de uso privado, que permitan la recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuesta.

#### **4.3.3. Área de consolidación:**

Son aquellas áreas dirigidas a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros tipológicos de trazado urbano, de acción pública y privada con especificaciones normales de servicios y de infraestructura que contribuya a fortalecer la forma y estructura urbana propuesta.

#### **4.3.4. Área de mejoramiento integral:**

Son áreas que poseen asentamientos humanos de desarrollos incompletos o



inadecuados que requieren ser orientadas a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios. A través de procesos de mejoramiento por habilitación, legalización o regularización según el grado de deficiencia que presenten.



## 5. USOS DEL SUELO.

### 5.1. APTITUD DEL SUELO.

Entiéndase como las condiciones favorables o no de desarrollar la ocupación y uso de una actividad socioeconómica en un suelo determinado.

Para catalogar un determinado uso o actividad para cierta área o sector de la ciudad se define a través de los grados de compatibilidad, incompatibilidad o restricción, para lo cual debe tener alguno de los siguientes aspectos a calificar:

- a. Que la actividad o uso requiera de una ubicación especial o reglamentación.
  
- b. Que la ubicación o impactos que puedan producir en una determinada área de la ciudad, requiera de un análisis urbanístico, ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:
  - Dimensión del inmueble.
  - El procesamiento de productos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos y otros), y la producción de desechos contaminantes.
  - El aumento de la frecuencia del tráfico vehicular y peatonal y/o la necesidad de grandes áreas de parqueo.
  - El volumen de producción o de comercialización.
  - El impacto al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.
  - El impacto sico-social negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
  - El uso del Espacio Público derivado de la insuficiencia de área.
  - La producción de ruidos y/u olores que afectan el bienestar de la comunidad.
  - La insuficiencia que se produce sobre los servicios públicos debido al alto consumo.
  - Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

En el municipio de Maicao en su zona urbana, los suelos se encuentran clasificados



según los usos que le den; por ello dentro de los usos que se le practican a éste recurso se encuentran el uso Residencial, Comercio y Servicio, Institucional, Conservación ambiental y uso industrial; además de ello, la clasificación del uso se define de acuerdo a la frecuencia, al tipo de impacto que genera y a la cobertura del uso.

Por lo anterior, para la identificación del uso dado al recurso suelo en la zona urbana de Maicao, se dividió como se detalla a continuación,

- **Zona Noreste.** Predomina el uso residencial, encontrándose unidades familiares consolidadas e igualmente se encuentran viviendas o unidades familiares en la periferia y en proceso de consolidación.
- **Zona Noroeste.** Predomina el uso residencial con existencia de algunas bodegas y comercio especializado; las viviendas encontradas en ésta zona varían su condición.
- **Zona Sureste.** También predomina el uso residencial, pero con presencia de chiveras y bodegas e industria de la sal.

**Zona Suroeste.** Uso residencial predominante, con unidades familiares de reducido tamaño y alta concentración en algunos sectores y dispersas en otros. Ver mapa urbano de usos y cobertura del suelo.

## 6. DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO.

Con objeto de consolidar el Sistema de Vivienda, en el municipio se establece la siguiente categorización: vivienda nueva, vivienda de interés social, mejoramiento integral, y planes de vivienda asociativa, estableciéndose las siguientes acciones, planes, programas y proyectos a corto, mediano y largo plazo.



Se define como directriz y parámetro la localización de vivienda nueva para todos los rangos socioeconómicos en los terrenos que existen en los sectores cobijados por la delimitación de perímetro urbano de la ciudad, en un área urbanizable bruta de 7.67 Km<sup>2</sup> (767 Hectáreas) lo cual constituye un 37% del perímetro urbano, para cubrir la demanda efectiva futura del municipio.

Se constituye el Sistema Municipal de Vivienda, el cual esta integrado por las entidades públicas y privadas que cumplen funciones conducentes a la construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación, financiación y legalización de títulos de propiedad cuya función permanente será la de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de actividades realizadas por las diferentes entidades que lo integran.

Se asume el tratamiento de Renovación Urbana para renovar zonas homogéneas de la ciudad que están en deterioro físico y con conflictos de uso.

Los proyectos de Vivienda nueva deben incluir en el diseño urbanístico, vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad equipamiento colectivo de interés público y/o social, recreación, salud, cultura.

Adelantar acciones conducentes a la implementación de diseños y proyectos de un modelo de gestión urbana colectiva.

#### **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:**

1. Desarrollar en asocio con entidades privadas u ONG's, o directamente por las entidades públicas, programas de construcción de V.I.S.



2. Ofrecer para los habitantes de Maicao, un espacio social y en el territorio, que posibilite el asesoramiento necesario para su orientación personal y vocacional en artes y oficios.
3. Según el Plan de Desarrollo Departamental 2001 – 2003, el déficit de vivienda en Maicao es de 9.448 de las cuales podemos asumir una *demanda efectiva* de V.I.S. del 60% dadas las condiciones socioeconómicas de los habitantes, para un total de 5.670 en los estratos 1, 2 y 3.
4. La localización de los terrenos para la vivienda de interés social, tendientes al cumplimiento de la reducción cuantitativa en al menos el 50% en el mediano y largo plazo, estará determinado por la existencia de servicios públicos domiciliarios. La densificación del área determinada como casco urbano del municipio, será prioritaria en el desarrollo de programas de V.I.S. Para tal efecto, serán consideradas áreas de desarrollo prioritario, los terrenos localizados en la parte Sur este de la ciudad y en la parte Suroeste, según se determina en el plano respectivo.

#### **6.1. ESTRATEGIAS.**

La estrategia de mediano plazo incluye:

- a. Las directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social.
- b. El señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluidos los de mejoramiento integral.
- c. El señalamiento de los mecanismos para la reubicación de los asentamientos



humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de estas zonas para evitar su nueva ocupación.

Con el propósito de facilitar el acceso del mayor número de los hogares de menores recursos a la propiedad de vivienda, se adoptan las siguientes estrategias de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral en el Municipio, en cumplimiento de la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes o reglamentarias de los objetivos de este Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Desarrollar programas y proyectos de vivienda de interés social nueva que permita atender en forma integral los hogares de menores ingresos.
2. Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral de vivienda con el fin de contribuir a incrementar los niveles de convivencia, a recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular para mejorar la calidad de vida de la población localizadas en los barrios de desarrollo inadecuado o incompleto
3. Implementar un plan que defina, determine, cuantifique y cualifique las prioridades en materia de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral de los núcleos habitacionales localizados en el suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.
4. Diseñar un esquema que permita el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral en el Municipio.



5. Diseñar e implementar un sistema de información, evaluación y seguimiento que permita establecer las características del déficit habitacional de vivienda de interés social y de mejoramiento integral, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, con base en los parámetros técnicos, legales y sociales establecidos.
  
6. Crear en el Municipio el Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social el cual estará integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza como mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por entes que los integran con el fin de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos.
  
7. El rol, sus objetivos y alcances del sistema municipal de Vivienda de Interés Social estarán enmarcados en la formulación de una política municipal de vivienda con visión urbano-regional que atienda la demanda de V.I.S. y adelante programas coordinados y concertados con el sector financiero, dirigido a una gestión diversificada del suelo urbano que permita la apertura de tierra y democratice la masa de oferta de vivienda previa identificación y actualización de las áreas y de los terrenos con potencial aptitud a urbanizarse, también adelantar las acciones necesarias que permitan garantizar con base en estudios previos, el acompañamiento público en los procesos de autoconstrucción de Vivienda de Interés Social y de mejoramiento integral con la finalidad de construir ciudad y ciudadanía desde la base comunitaria.
  
8. Desarrollar directamente o en asocio con entidades públicas o privadas, ONG'S autorizadas programas de construcción de vivienda de interés social nueva en terrenos localizados en el suelo urbano necesarios para atender la demanda de



vivienda de interés social.

9. Promover la participación comunitaria para el desarrollo de programas de mejoramiento integral de vivienda adoptando un esquema enfatizado en la gestión local, comunitaria y de las organizaciones no gubernamentales.
10. Definir y establecer la reserva de tierras urbanizadas y urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presenten graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.

- **Políticas de crecimiento**

El crecimiento que viene dando en la ciudad en la última década requiere de políticas y acciones que lo racionalicen hacia el futuro. La ciudad viene extendiéndose en forma indiscriminada hacia el sur y occidente con una preocupante invasión del espacio pertenecientes a zonas de alto riesgo, por ser cruzadas por causes de arroyos que atraviesan la ciudad.

Es en consecuencia necesario su contención en base a criterios definidos que responden a las necesidades reales de la ciudad y que tengan en cuenta la proyección de crecimiento de la población (vegetativo y migratorio) y los requerimientos especiales.

Para absorber las presiones poblacionales se diseñan el siguiente mecanismo a saber:

- Utilización de las áreas disponibles dentro del actual perímetro, densificación de áreas ya desarrolladas y regulación del crecimiento mediante la utilización



concertada y diferida de áreas con los diversos tratamientos planteados dentro del actual perímetro.

- **Oferta de suelos.**

Incremento en el precio del suelo e imposibilidad de accesos a él para actividades como la vivienda de interés social.

Para ello la perspectiva de análisis y la nueva visión de la función pública del urbanismo en el caso del Municipio de Maicao, con la aplicabilidad del Art. 3 de la ley 388/97, se vuelve prioritario dentro del marco de gestión del plan para abordar dichos temas; puntualizando que la actuación urbanística o urbanismo operacional se debe caracterizar por la voluntad de asociar al desarrollo urbano tres categorías de actores: las entidades públicas, el sector privado y la comunidad, y como fundamento de la actuación urbanística la capacidad de movilización de los actores hacia los terrenos indispensables para llevar a cabo las transformaciones de uso del suelo programadas. Ella implica una intervención del gobierno municipal por primera vez sobre los mercados de finca raíz, apoyada con los nuevos instrumentos jurídicos, financieros, de planificación y de gestión establecidos por la ley, con la determinación de la ocupación del suelo y el uso futuro de los terrenos, definiendo también las condiciones bajo las cuales se puede alinear la tenencia legal de la finca raíz, originando un control de la propiedad compartido y una verdadera democratización de la oferta y adquisición de la tierra en todos los sectores de la ciudad.

Todo esto implica una visión estratégica y prospectiva del uso del suelo y de su consumo (mercado inmobiliario de la ciudad) que requiere de conocer su dinámica, de la afectación patrimonial y de sus implicaciones económicas, pero también de conjugar los principios fundamentales del ordenamiento del territorio como es la función social y ecológica del suelo, el interés colectivo que prime sobre el interés



particular y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Y con estos enunciados es posible romper los esquemas tradicionales dados en nuestra ciudad, como es la especulación de la renta del suelo que origina precisamente el incremento en el precio del suelo e imposibilita el acceso a él para actividades como la vivienda de interés social.

No es la expansión urbana en la ciudad que vaya a permitir la posibilidad de acceso y democratice la oferta de suelos, es la aplicabilidad de los principios fundamentales a través de sus instrumentos de gestión expresados por la ley que debe implementar el gobierno municipal, el sector privado y la comunidad.



## **7. DIRECTRICES PARA LA LOCALIZACIÓN EN EL SUELO URBANO DE TERRENOS NECESARIOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

Para la localización en suelos urbanos, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el Municipio se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. Los programas de vivienda de interés social nueva que se desarrollen en las áreas que conforman el suelo urbano del Municipio, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar. Las soluciones serán la vivienda mínima y unidad básica.
- b. Los proyectos de vivienda de interés social nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura, núcleos de vida ciudadana y en general equipamientos colectivo de interés público y/o social.
- c. Los programas de vivienda de interés social que se desarrollen en el municipio, establecerán el tipo de las soluciones destinados a los hogares de menores ingresos, conforme el precio máximo o establecido por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta entre otros aspectos las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de los recursos de crédito disponible por parte del sector financiero y la suma de fondos del estado y/o del municipio destinado a los programas de vivienda.
- d. Los recursos en dinero o en especie que destine el gobierno nacional, en



desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social y que sean transferidos al Municipio se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del Municipio de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

- e. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.
- f. El Municipio al determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, definirá las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.
- g. En los instrumentos mediante los cuales se desarrollen y complementen las disposiciones del Plan de Ordenamiento, se determinará la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes el nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Así mismo cuando a ello hubiere lugar los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes.
- h. Las zonas o áreas destinadas para proyectos de vivienda de interés social deberán en todo caso desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad política correspondiente.
- i. Fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de vivienda de interés social, a fin de buscar el equilibrio entre densidad, costos de urbanización, posibilidad de adquisición y dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad.



j. Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el municipio a través del Fondo de Vivienda Municipal directamente o en forma concertada con otras entidades públicas, estarán dirigidos a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos de los estratos 1 y 2, habitantes de los barrios subnormales, de manera sostenida. Se fundamentará en los siguientes principios:

- Participación de la comunidad.
- Cooperación entre entidades.
- Estándares adecuados.
- Subsidios mínimos e integralidad.

#### **7.1. PARÁMETROS PARA LA LOCALIZACIÓN EN SUELO URBANO DE TERRENOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

##### **PARÁMETROS LEGALES.**

Para la localización en el suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, se observarán los siguientes parámetros de orden legal:

1. **TERRENOS RESTRINGIDOS:** en las áreas de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión urbana o que forman parte de zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, de las áreas de amenaza y riesgo no mitigables, para la posibilidad de urbanizarse con programas de vivienda de interés social, se constituyen como suelo de protección conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.
2. Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable, que sean desalojadas a



través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas por el municipio a la Corporación Autónoma Regional de La Guajira – CRG, para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación.

3. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, se puede declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en áreas de terrenos de suelo urbano o de expansión urbana, para desarrollar programas de vivienda de interés social, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento.

Para los efectos de la expropiación por motivos de equidad, de que trata el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente, iniciándose el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y sus siguientes de la Ley 388 de 1997 y se entenderá en consecuencia que no habrá lugar a indemnización alguna.

Las zonas o áreas destinadas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.



Como áreas o zonas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en el suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Las normas de urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acorde con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas de edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento integral, podrán ser incluidas a las áreas del territorio del Municipio que constituyen suelo urbano.

## **7.2. PARÁMETROS PARA LA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS.**

Pautas generales de intervención:

- Las áreas desocupadas deberán ser aprovechadas para la generación de espacio público, con usos de recreación, forestales o agrológicos, sumándolas como áreas libres a los equipamientos comunitarios.
- Las áreas recuperadas deberán entregarse a la Corporación Autónoma Regional del La Guajira – CRG, para que ella realice acciones de habilitación y mitigación que posibiliten su uso y disfrute.
- La administración municipal diseñará el dispositivo institucional y policivo para el control de las áreas recuperadas.
- Se diseñará e implementará un programa de formación ciudadana para que los habitantes de las áreas circunvecinas se conviertan en guardas del espacio público.



### **7.3. DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

Para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral, el Municipio podrá hacer uso e implementar la adopción en términos de la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, y normas reglamentarias de los siguientes instrumentos de gestión del suelo de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social:

- Proyectos de integración inmobiliaria.
- Sistema de reajuste de tierras.
- Sistemas de cooperación entre partícipes.
- Enajenación voluntaria.
- Expropiación por vía administrativa.
- Expropiación por vía judicial.

### **7.4. POLITICAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS INCOMPLETOS E INADECUADOS.**

Elevar el nivel de vida de los habitantes del Municipio a través de la cultura y educación para la participación ciudadana, la convivencia pacífica, el impulso y fomento de programas económicos y la implementación de una política social con equidad y justicia social, buscando niveles de democracia.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

#### **7.4.1. Objetivos específicos.**



Mejoramiento Barrial.

Mitigación de riesgos.

Fortalecimiento de la participación social y comunitaria.

Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Todo lo anterior como aporte al ordenamiento territorial de la ciudad.

#### **7.4.2. Líneas estratégicas.**

Deben dirigirse a mejorar entornos

Preservación del medio ambiente

Consolidación de los asentamientos

Propender por la recuperación y dotación del espacio público.

Fortalecimiento de la participación ciudadana.

Se basará en el trabajo interinstitucional.

- Acompañamiento de vivienda nueva, implementando criterios de redensificación y reaprovechamiento del suelo urbano.
- Todo lo anterior obliga a una línea estratégica complementaria, como es el control y vigilancia urbanística para evitar la proliferación de nuevos asentamientos inadecuados e incompletos.
- Que se incluya el tema de vivienda productiva, como mejoramiento de los asentamientos y calidad de vida de sus habitantes.

#### **7.4.3. Instrumentos de gestión.**

- Planes parciales.



- Expropiación judicial.
- Expropiación por vía administrativa.
- Expropiación por motivo de equidad.

#### **7.4.4. Instrumentos de financiación.**

- Pagares de Reforma Urbana.
- Bonos de Reforma Urbana.
- Multas urbanísticas.
- El producto de la participación en plusvalías.
- Fondo de apalancamiento financiero.
- Impuesto de estratificación socio-económica.
- Financiera de Desarrollo Territorial y Sistema Nacional de Cofinanciación.