

8. USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

8.1. POLÍTICA, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

-POLÍTICA

Establecer una zonificación acorde con la vocación, dinámica de cambio y transformación del municipio.

-OBJETIVOS

- A. Propiciar el desarrollo integral del municipio: Físico, económico y ambiental.
- B. Fortalecer la vocación y el rol funcional que tiene el casco urbano como prestador de servicios.

-ESTRATEGIAS

- A. Estabilizar el centro tradicional desconcentrándolo de usos que le generen alto impacto urbano y valorándolo con usos residenciales, culturales y puntos de encuentro colectivo.
- B. Propiciar un eje estructurante para actividades de impacto mediano, que pueda asumir los nuevos usos industriales y comerciales medianos que deben darse para el desarrollo del municipio.
- C. La conservación de aquellas áreas que por su valor espacial o arquitectónico deben tener tratamiento especial
- D. Mantener las vocaciones actuales de las zonas residenciales admitiendo la localización de usos complementarios ligados a los ejes viales que las interrelacionan.
- E. Facilitar el mejoramiento integral de las áreas residenciales más deprimidas.
- F. Mantener las restricciones de uso sobre las áreas de interés ambiental y Potencializar sus entornos para la localización de usos recreativos.

8.2. SUELO DE EXPANSIÓN

Considerando que el problema a largo plazo de reubicación y mejoramiento de viviendas (3.000 unidades aproximadamente), es prioritario y de carácter urgente como estrategia, contemplar la conformación del banco de tierras por parte del municipio para englobarlas dentro del perímetro urbano.

Agotado este recurso, no obstante ha de considerarse un suelo de expansión¹ de acuerdo al crecimiento tendencial, que está por fuera del perímetro urbano y que es de propiedad privada; deberá respetarse una franja de por lo menos cuatrocientos (400) metros sobre la autopista, (antes de incluir suelo en sentido longitudinal hasta el cruce de la Autopista, como está propuesto en el actual Perímetro), con lo cual se estimula el crecimiento mas allá de los doce años hacia el sur, aprovechando la superficie potencialmente mas apta para este tipo de suelo.

8.3. PROYECTOS

Zonificación del suelo urbano y de expansión

Por sectores (ver Mapa PCU-17)

1. Zona de actividad mixta centro tradicional.
2. Zona de transición centro.
3. Zona residencial de conservación y consolidación Plan de Vivienda.
4. Zona residencial de consolidación El Instituto
5. Zona residencial de consolidación El Hospital.
6. Zona residencial de consolidación Omimex
7. Zona residencial de mejoramiento El Progreso.
8. Zona residencial de mejoramiento Pueblo Nuevo.
9. Zona de interés ambiental. Sector La Meseta-Monserrate-La Virgen.
10. Zona de interés ambiental. Orillares del Río Magdalena.

¹ Ver Diagnóstico Suelo de Expansión 6.Capitulo.06.

Tabla 1 COMPROBACIÓN DE LOS USOS POR SECTORES

TIPO DE USO	SECTOR / (Área)										TOTAL
	1 Hc.	2 Hc.	3 Hc.	4 Hc.	5 Hc.	6 Hc.	7 Hc.	8 Hc.	9 Hc.	10 Hc.	
Circulación	5.95	2.29	5.10	2.37	1.15	4.99	3.65	2.95	5.10	1.50	35.05
Institucional	0.24	-	-	1.12	-	-	-	0.05	-	0.48	1.89
Recreación	1.12	0.08	1.56	0.41	0.23	6.24	0.04	2.25	0.12	0.06	12.11
Equipam.	0.54	-	-	-	2.02	2.72	0.05	2.65	0.15	-	8.13
Vivienda	5.76	6.96	10.26	13.10	3.42	5.29	14.10	5.89	11.30	5.51	80.59
Comercial	13.56	1.07	1.35	1.96	0.53	0.49	1.70	2.97	4.26	1.50	29.39
Industrial	0.09	0.06	0.08	0.02	-	-	-	-	-	4.65	4.90
Sin Urbanizar	0.47	0.16	0.62	11.58	3.04	1.23	1.24	15.94	2.87	10.25	47.4
SUPERFICIE TOTAL	27.73	10.62	18.97	30.56	10.39	20.96	20.78	32.70	23.80	23.95	220.46

Dentro de esta zonificación de usos del suelo se tiene especial atención a los Ejes Estructurantes, para los cuales en cada zona se hace claridad sobre los usos, índices y demás normatividad que los incluya. Estos son:

1. Carreras 5ª., o Av. General Santander
2. Corredor alterno Carrera 3ª.
3. Corredores tradicionales:
 - a. Calle 14
 - b. Calle 7ª., o Av. Kennedy-Calle 11 (Av. Puerto Niño)
4. Corredores complementarios Carreras 4ª., y 2ª.
5. Vehiculares:
 - a. Vehicular Calle 20
 - b. Variante a Puerto Niño.
6. Senderos peatonales ecológicos:
 - a. La Meseta.
 - b. Monserrate.
7. Eje estructurante de desarrollo especial Caño El Progreso.
8. Eje estructurante de futuro desarrollo Carrera 9ª.

9. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y MEJORAMIENTO INTEGRAL

-POLÍTICA

Mejorar la calidad de vida de la población, recuperar el medio ambiente deteriorado e incrementar los niveles de convivencia. Lo cual se puede lograr ofreciendo condiciones óptimas de habitabilidad racionalizando las áreas de territorio disponible para atender la demanda de vivienda de interés social, cumpliendo y garantizando soluciones integrales a sus habitantes, a través de una vivienda digna y adecuados espacios de convivencia ciudadana. También son Políticas para la vivienda de interés social:

- A. Conformación del banco de tierras.
- B. Legalización y titulación de la pequeña propiedad en el municipio.
- C. Reubicación de las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.

-OBJETIVOS

- A. Compatibilizar el Territorio del Municipio de Puerto Boyacá, con las necesidades de vivienda de interés social.
- B. Vivienda de Interés Social por autogestión y en coordinación con los entes estatales.
- C. Transformar el concepto de vivienda por el de hábitat, integrando lo físico con lo social, cultural y humano.
- D. Optimizar los recursos dirigidos a la vivienda de interés social, focalizándolos hacia la población más y realmente necesitada, así como el uso racional del suelo mediante un plan general de vivienda de interés social, que contemple asignación de vivienda nueva y usada.
- E. Priorizar los programas de vivienda de interés social hacia la mujer cabeza de familia.
- F. Facilitar el acceso a través del esfuerzo Municipal del mayor número de los hogares de menores recursos a la propiedad de la vivienda, especialmente aquellos que se encuentran en el nivel 1 y 2 del SISBEN.

G. Ofrecer a los habitantes de los nuevos planes de vivienda además del espacio privado de habitación, vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, espacios recreativos, áreas verdes y equipamientos colectivos adecuados, así como la dotación suficiente de espacios públicos y equipamientos colectivos, necesarios para la vida en comunidad en aquellos asentamientos que carecen o presentan deficiencias en los mismos.

H. Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.

-ESTRATEGIAS

A. Formulación de planes de vivienda nueva y mejoramiento de las existentes.

B. Promover programas de recuperación de áreas de interés para el desarrollo mediante la reubicación de viviendas.

C. Participación de la comunidad en la formulación y desarrollo de los proyectos.

D. Agilizar los mecanismos de titularización legal de las viviendas.

E. Mejoramiento de los servicios públicos domiciliarios.

F. Mejoramiento del entorno a través de programas de equipamiento y servicios complementarios.

9.1. ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA NUEVA.

A. Adelantar estudios socioeconómicos en forma individual por cada hogar que demanda vivienda de interés social para que el municipio pueda determinar sus necesidades prioritarias, defina alternativas y metas de mediano y largo plazo y los instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. Desarrollar directamente o en asocio con el Fondo de Vivienda o entidades privadas u ONGs, los programas de construcción de vivienda de interés social necesarios para cubrir la demanda actual y futura.

- B. Identificar terrenos y bienes inmobiliarios dentro de la ciudad, que cubran la demanda de vivienda de interés social, a fin de racionalizar la ocupación del suelo, permitiendo obras de carácter comunitario.
- C. Identificar y caracterizar a las mujeres cabeza de familia con jerarquización de indicadores como: número de hijos, actividad que desarrolla, espacio que ocupa, etc., para darle prioridad en los programas de vivienda.
- D. Adelantar programas coordinados en el desarrollo urbano por parte del sector público, privado y financiero dirigido a una gestión diversificada del suelo urbano que permita la apertura de tierra y democratice la oferta de vivienda de interés social, previa identificación y actualización de las áreas y de los terrenos con esa aptitud.
- E. 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.
- F. Acompañar procesos de autogestión y autoconstrucción de vivienda de interés social, localizados en terrenos aptos.

9.1.1. Parámetros de habitabilidad.

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

- a. Las viviendas nuevas construidas a través de programas de vivienda de interés social que se desarrollen en las áreas localizadas en suelo urbano y de expansión urbana del municipio de PUERTO BOYACÁ, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar.
- b. Los proyectos para vivienda nueva de interés social deberán incluir en su diseño urbanístico adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, provisión de espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad.

c. Los Planes Parciales que incorporen al área urbana suelo de expansión urbana, deben contemplar un porcentaje no menor del 25% del área bruta para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social.

d. Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

9.1.2. Parámetros de localización

En el municipio de PUERTO BOYACÁ se buscará la localización de vivienda de interés social teniendo en cuenta la racionalidad en el uso del suelo, el equilibrio en su ubicación y que contenga los elementos que garanticen la calidad de vida para sus habitantes.

Para su ubicación se tendrán en cuenta los siguientes componentes:

9.1.2.1. Aptitud de uso del suelo

Se debe garantizar que los terrenos identificados para vivienda de interés social se encuentren en áreas que no presenten amenaza por deslizamiento o que esta sea baja, y si se encuentran en áreas de amenaza intermedia por deslizamiento se deben hacer estudios geotécnicos y observar rigurosamente las recomendaciones.

9.1.2.2. Disponibilidad de Servicios Públicos

El Terreno debe contar con la correspondiente disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado y energía, debiéndose contar con la certificación al respecto, de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos.

9.1.2.3. Amarre a la red Vial.

El proyecto debe estar ligado a la red vial principal existente o planteada. En el segundo caso, el desarrollo de la vía debe hacerse conjuntamente con el desarrollo del terreno.

9.1.2.4. Estándares de equipamiento comunitario

Todo proyecto debe garantizar los estándares mínimos para este tipo de proyectos, que garanticen la calidad esperada. En ningún caso podrá superar la densidad máxima permitida en el área.

9.1.3. Inclusión en el plan parcial

Todo proyecto de vivienda de interés social localizado en suelo de expansión urbana se desarrollará mediante la figura de Plan Parcial.

Estrategias para el mejoramiento integral de vivienda y el entorno.

Realizar estudios que definan, determinen, cuantifiquen y cualifiquen las prioridades en materia de programas de mejoramiento integral de vivienda en el municipio de PUERTO BOYACÁ, localizadas en suelo urbano o en suelo de expansión urbana.

Desarrollar programas 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.

Implementar programas que promuevan la participación comunitaria en el mejoramiento del espacio público.

9.1.4. Criterios de Elegibilidad.

A. Los proyectos presentados por esfuerzo Municipal que soliciten un Subsidio Familiar de Vivienda igual o inferior a los veinte salarios mínimos mensuales legales (20 SMLM), tendrán un puntaje adicional equivalente al cinco por ciento (5%), respecto a los demás proyectos presentados.

B. Los proyectos que tengan como objetivo reubicar población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable, tendrán un puntaje adicional equivalente al diez por ciento (10%) respecto a los demás proyectos presentados.

C. El criterio de mantener una mejor relación tamaño – precio de la vivienda en los proyectos, busca que se premie a los oferentes que entreguen una mayor área construida privada por el mismo o por menor

precio comparativamente con otros proyectos presentados y que incluya las puertas y ventanas externas necesarias y el amoblamiento mínimo establecido por el artículo 18 del decreto 2620 de 2000. Lo anterior se logra con base en el establecimiento de un mecanismo de comparación entre los proyectos, donde el mayor valor para este criterio lo obtendrán quienes ofrezcan la mejor relación.

D. PRIORIDAD PARA LOS PROYECTOS CON MEJOR RELACIÓN ZONAS VERDES - VIVIENDA. Busca premiar los proyectos que planteen una mayor área de cesión en zonas verdes y equipamiento comunitario por vivienda a construir, de tal forma que aquellos proyectos que incrementen en un veinte por ciento (20%) o más del área a ceder por este concepto superando la normativa establecida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), o Norma Urbanística del Municipio, obtendrán un puntaje adicional del cinco por ciento (5%) sobre los demás proyectos presentados.

9.2. ESTRATEGIAS Y MECANISMOS DE REUBICACIÓN PARA ASENTAMIENTOS EN ALTO RIESGO.

- A. Mantener actualizado el inventario de zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenaza de deslizamiento, inundación o condiciones insalubres para la vivienda.
- B. De acuerdo con lo anterior, determinar si se adelantan programas de reubicación o de mitigación del riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas.
- C. Realizar estudios geológico - geotécnico para mitigar las zonas de alta amenaza.
- D. Adelantar las acciones necesarias y la consecución de recursos para adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante la enajenación voluntaria directa o expropiación en los términos de ley. Los inmuebles y mejoras así adquiridos por el Municipio o la entidad autorizada para ello podrán ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes.
- E. Implementar los trámites administrativos y de policía necesarios para ordenar la desocupación, evitando que los habitantes se rehúsen a

abandonar el sitio. Las áreas que hayan sido desocupadas por hacer parte de proyectos de reubicación se deben incorporar al sistema de espacios públicos y la administración debe contemplar los mecanismos necesarios para evitar su ocupación nuevamente.

9.3. ESTRATEGIAS PARA BANCO DE TIERRAS.

A. Crear establecimientos públicos locales denominados «Bancos de Tierras», encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos.

B. Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

C. El patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:

- Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones.

D. Los terrenos ejidales perderán su carácter de tales, al ingresar a patrimonio de los bancos y deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

9.4. ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA USADA.

A. Programas de subsidio para vivienda usada.

B. Bancos de vivienda usada de interés social, que mantenga actualizado el inventario de oferta inmobiliaria de viviendas de este orden.

C. Apoyo a la organización de asociaciones y juntas de vivienda comunitaria para que de forma organizada y concertada se emprendan programas de mejoramiento.

9.5. PROGRAMA: FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA

Fortalecer el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, en los términos de las Leyes 9ª. y 3ª. de 1989 y 1991 respectivamente, como establecimiento público, con autonomía organizativa y financiera, con el propósito de atender y responsabilizarse de las necesidades en el área de vivienda.

-OBJETIVOS

- A. Desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las áreas rural y Urbana.
- B. Promoción de las Organizaciones Populares de vivienda, y
- C. Aplicación de la Reforma Urbana (Ley 9ª. de 1.989 y Ley de Ordenamiento Territorial 388 de 1.987)

9.6. DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA URBANA

9.6.1. EN EL CORTO PLAZO:

-Por déficit:

Existe actualmente una falta de vivienda para albergar 8.314 personas que constituyen una población de tasa de crecimiento migratorio, demandante de propiedad.

De acuerdo al cociente de personas por hogar de 3.85 personas, la demanda de vivienda por crecimiento migratorio de la población será de 2.159 a corto plazo.

-Por crecimiento de la población::

El crecimiento estimado de la población en el área urbana es de 1.150 personas promedio por año, es decir que hay una tasa de crecimiento vegetativo anual del 3.48% (promedio de tasa Inter.-censal) promedio

deducida de los censos 86 a 93, proyecciones DANE; referido en el cap. IV del Tomo 1 del Diagnóstico.

Si tenemos en cuenta el cociente de personas por hogar de 3.85 personas, la demanda de vivienda por crecimiento de la población será de 298 casas anuales. Por lo tanto, la demanda de vivienda al corto plazo será de 894 viviendas.

-Por reubicación de viviendas en áreas de alto riesgo:
(Mapa PCU 06, PCU-09).

- Barrio Brisas Del Magdalena (Bajo y Alto).	45	viviendas
- Barrio Chambacú:	37	viviendas
- Barrio Club Amas de Casa:	6	viviendas
- Barrio Cristo Rey:	6	viviendas
- Barrio El Jardín:	6	viviendas
- Barrio El Jordán:	45	viviendas
- Barrio Esmeralda Londoño:	12	viviendas
- Barrio El Palmar:	5	viviendas
- Barrio Torcoroma:	6	viviendas
- Barrio Zapata:	11	viviendas
- Siete de Julio	20	viviendas
- Diez de Enero	650	viviendas
- Otros	10	viviendas

La insuficiencia de vivienda por reubicación es de 859 viviendas.

El total de demanda de vivienda de interés social a corto plazo para el suelo Urbano de Puerto Boyacá es de: 3.911 unidades lo que constituye el 45% del parque inmobiliario actual.

9.6.2.A MEDIANO PLAZO:

-Por ordenamiento territorial (Ensanche de Vías)

24 viviendas así:

Variante:	12 viviendas
Otros programas:	12 viviendas

-Por crecimiento de la población

Teniendo en cuenta que la demanda de vivienda por crecimiento de la población será de 1.9% casas por año, la demanda de vivienda al mediano plazo 6 años: (2002- 2.008) será de 1007 viviendas.

9.7. PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA.

9.7.1.A CORTO PLAZO:

Elaborar programas de vivienda dirigidos a densificar el suelo urbano, economizando infraestructura en servicios públicos, en los diferentes estratos.

-Plan de reubicación de vivienda alto riesgo

Para este programa de se propone la construcción de 100 viviendas por año, priorizando las familias que están en zonas de alto riesgo.

.- Plan de vivienda "Nuevo Jordán". (ver Mapa PCU-10).

A. Localización: Suelo Urbano.

Lote: 5.000 m²

Viviendas: 45 casas en predios de 72 m².

Por crecimiento de la población (ver Mapa PCU-10).

Para este programa de se propone la construcción de 100 viviendas por año, priorizando hogares con madres cabeza de familia.

A. .- Plan de vivienda Asofamilias segunda etapa.

Localización: Suelo Urbano.

Lote: 51.625 m²

Viviendas: 343 casas en predios de 72 m².

B. .- Plan de vivienda "708" .

Localización: Suelo Urbano.

Lote: 132.000 m²

Viviendas: 708 casas en predios de 72 m².

C. .- Plan de vivienda "El Prado".

Localización: Suelo Urbano.

Lote: 250.000 m²

Viviendas: 90 casas en predios de 72 m².

D. .- Plan de vivienda "El Poblado".**Localización:** Suelo Urbano.**Lote:** 300.000 m2**Viviendas:** 120 casas en predios de 72 m2.**E. .- Plan de vivienda "Negritudes".****Localización:** Suelo Urbano.**Lote:** 5.000 m2**Viviendas:** 45 casas en predios de 72 m2.**F. .- Plan de vivienda "La Candelaria", etapa II****Localización:** Suelo Urbano.**Lote:** 10.000 m2**Viviendas:** 60 casas en predios de 72 m2.**9.7.2.A MEDIANO PLAZO:**

Elaborar programas de vivienda encaminados a densificar el suelo urbano, con economía de infraestructura en servicios públicos.

A.- Terminación Plan de vivienda "El Prado". Por crecimiento de la población (ver Mapa PCU-10).**Localización:** Suelo Urbano.**Lote:** 200.000 m2**Viviendas:** 90 casas en predios de 72 m2.**B.- Plan de vivienda "Club Amas de casa II etapa". Por crecimiento de la población (ver Mapa PCU-10).****Localización:** Suelo Urbano.**Lote:** 160.000 m2**Viviendas:** 140 casas en predios de 72 m2.**9.8. PROYECTOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA.**

Oferta de bien raíz usado.

9.9. PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.**A.- Área residencial de mejoramiento Cristo Rey****Localización:** Suelo Urbano.

Viviendas: 65.

B.- Área residencial de mejoramiento Pueblo Nuevo.

Localización: Suelo Urbano.

Viviendas: 30.

9.10. PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE OCUPACIÓN VOLUNTARIA.

El ordenamiento del territorio municipal se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.(Art.6 Ley 388/97). Incorporación que deberá hacerse mediante la expansión del suelo Urbano.

A.-Área residencial de Mejoramiento Integral "Siete de Julio".

Localización: Suelo Urbano.

Viviendas: 400.

.-Área residencial de Mejoramiento Integral "Diez de Enero".

Localización: Suelo Urbano.

Viviendas: 650.

9.11. DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CENTROS POBLADOS.

9.11.1. CORTO PLAZO:

Por déficit:

Existe actualmente en los centros poblados carencia de vivienda para alojar unas 450 personas que componen una población de tasa de crecimiento migratorio en la totalidad del territorio, solicitante de propiedad.

De acuerdo al cociente de personas por hogar de 3.85 personas, la demanda de vivienda por crecimiento migratorio de la población será de 117 unidades a corto plazo.

9.11.2. A MEDIANO PLAZO:

-Por riesgo de accidentalidad vial y ordenamiento territorial . (Ensanche de Vías)

Kilómetro 2½ Autopista :	102 viviendas.
El Trique :	47 viviendas.
Km. 25 :	6 viviendas.

9.12. PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA

9.12.1. A CORTO PLAZO:

Adelantar programas de vivienda encaminados a densificar el suelo urbano del Centro Poblado Guanegro con necesidades de vivienda, economizando ampliar infraestructura en servicios públicos.

A.- Plan de vivienda "Villa Natalia". (ver Mapa CP-8).

Localización: Suelo Urbano Guanegro.

Lote: 5.000 m²

Viviendas: 31 casas en predios de 72 m².

B.- Plan de vivienda "Villa Natalia". (ver Mapa CP-4).

Localización: Suelo Urbano El Marfil.

Lote: 2.500 m²

Viviendas: 19 unidades de 72 m².

-Plan de reubicación de vivienda alto riesgo

Para este programa de se propone la construcción de 161 viviendas por año, priorizando las familias que están en zonas de más alto riesgo.

9.13. DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL

9.13.1. EN EL CORTO PLAZO:

Por déficit:

Existe actualmente en el área rural una ausencia de vivienda para alojar unas 250 personas que componen una población de tasa de crecimiento migratorio, solicitante de propiedad.

De acuerdo al cociente de personas por hogar de 3.85 personas, la demanda de vivienda por crecimiento migratorio de la población será de 70 a corto plazo.

9.13.2. A MEDIANO PLAZO:

-Por ordenamiento territorial

(Reubicación población indígena): 12 viviendas

9.14. PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA.

Todo proyecto de vivienda nueva rural deberá estar sujeto a las normas contempladas en el Acuerdo en el SUBCAPÍTULO I, NORMAS Y LICENCIAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES ARTÍCULO 354 y siguientes.

9.14.1. A CORTO PLAZO:

Adelantar programas de vivienda encaminados satisfacer necesidades de vivienda, atendiendo parámetros establecidos en el acuerdo del presente Plan de Ordenamiento, sobre USOS y NORMAS Del suelo rural Artículos 103 a 117 de la Parte III, USOS DEL SUELO, Título I.

A.- Plan de vivienda "Villa Natalia".

Localización: Suelo Rural Pozo Dos.

Lote: resultante de la aplicación normativa.

Viviendas: 10 unidades.

B.- Plan de vivienda "Villa Natalia".

Localización: Suelo Urbano Guanegro.

Lote: 5.000 mts.²

Viviendas: 31 unidades.

C.- Plan de vivienda "Villa Jired".

Localización: Suelo Rural Las Pavitas.

Lote: resultante de la aplicación normativa.

Viviendas: 50 unidades.

-Plan de reubicación de vivienda alto riesgo

Para este programa de se propone la construcción de 90 viviendas por año, priorizando las familias que están en zonas de alto riesgo.

A.- Plan de vivienda "Centros Poblados en alto riesgo". (ver Mapa PCR-04).

Localización: Suelo Rural

Lote: resultante de la aplicación normativa.

Viviendas: 90.

9.14.2. A MEDIANO PLAZO:

- Terminación Plan de reubicación de vivienda, por ordenamiento territorial.

A.- Plan de vivienda "Grupo Irra".

Localización: Suelo Rural.

Lote: resultante de la aplicación normativa.

Viviendas: 12 casas.

8.	USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.....	131
8.1.	POLÍTICA, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	131
8.2.	SUELO DE EXPANSIÓN	132
8.3.	PROYECTOS.....	132
	Zonificación del suelo urbano y de expansión	132
9.	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	134
9.1.	ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA NUEVA.	135
9.1.1.	Parámetros de habitabilidad.	136
9.1.2.	Parámetros de localización	137
9.1.3.	Inclusión en el plan parcial	138
9.1.4.	Criterios de Elegibilidad.	138
9.2.	ESTRATEGIAS Y MECANISMOS DE REUBICACIÓN PARA ASENTAMIENTOS EN ALTO RIESGO.....	139
9.3.	ESTRATEGIAS PARA BANCO DE TIERRAS.....	140
9.4.	ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA USADA.	140
9.5.	PROGRAMA: FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA.....	141
9.6.	DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA URBANA 141	
9.6.1.	EN EL CORTO PLAZO:.....	141
9.6.2.	A MEDIANO PLAZO:.....	142
9.7.	PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA.....	143
9.7.1.	A CORTO PLAZO:	143
9.7.2.	A MEDIANO PLAZO:	144
9.8.	PROYECTOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA.	144
9.9.	PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	144
9.10.	PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE OCUPACIÓN VOLUNTARIA.	145
9.11.	DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CENTROS POBLADOS.....	145
9.11.1.	CORTO PLAZO:	145
9.11.2.	A MEDIANO PLAZO:	146
9.12.	PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA.....	146
9.12.1.	A CORTO PLAZO:.....	146
9.13.	DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL	147
9.13.1.	EN EL CORTO PLAZO:.....	147
9.13.2.	A MEDIANO PLAZO:	147
9.14.	PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA.....	147
9.14.1.	A CORTO PLAZO:.....	147
9.14.2.	A MEDIANO PLAZO:	148