

4. PROSPECTIVA TERRITORIAL

Consiste en el escenario futuro, proyectado para el Municipio de Albania, producto de la concertación con los diversos actores que participaron en los diferentes Seminarios-Taller. Este se soporta en las propuestas en que hubo mayor acuerdo y su viabilidad. La formulación estratégica está conformada por la visión panorámica de la realidad municipal y su imagen futura.

4.1 Zonificación Estratégica para el Desarrollo Municipal. Fue primero necesario establecer una zonificación de las subregiones que necesitan acción prioritaria para definir después las estrategias principales para el desarrollo municipal. Estas subregiones se concertaron bajo tres (3) criterios de priorización, a saber:

1. Subregión Concertada con criterio de priorización para el **desarrollo social**.
2. Subregión Concertada con criterio de priorización para el **desarrollo económico**.
3. Subregión Concertada con criterio de priorización para el **desarrollo ambiental**.

Dentro, de estas subregiones y como apoyo a cada uno de los tres desarrollos planteados, se plantean además vías y conexiones para pavimentación o rehabilitación prioritaria, las cuales se relacionarán en el subcapítulo correspondiente.

Las acciones del municipio se centraran prioritariamente en el desarrollo de este Modelo Estratégico Territorial. Posterior a este estudio, podrán ser de prioridad otras acciones para el desarrollo del municipio que pueden estar inmersas en cualquiera de las subregiones expuestas anteriormente, y que serán en lo futuro motivo de ajustes y de seguimiento por parte de la Administración Municipal, Consejo Territorial Municipal, Concejo Municipal y CORPOGUAJIRA.

A continuación se presenta en el Cuadro N° 4.1 la caracterización estratégica para el Desarrollo Municipal, de acuerdo a criterios sociales, económicos y ambientales.

En el Mapa No. 13: Mapa de Atención Prioritaria y Plan Vial Rural Propuesto, escala 1: 75,000 (Ver Anexo Cartográfico) se presenta la zonificación de lo descrito anteriormente en el Cuadro N° 4.1 "Zonificación Estratégica para el Desarrollo Municipal".

4.2 Clasificación, Zonificación y Sectorización del Suelo.

4.2.1. Criterios de Intervención. Se realizó considerando diversos criterios, concorde a las categorías de suelos definidos por la Ley y pertinente a los parámetros dispuestos para cada uno de ellos, en su definición, se clasificó el territorio municipal de Albania.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

Cuadro N° 4.1 Zonificación Estratégica para el Desarrollo Municipal

ZONAS O CENTROS POBLADOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA	CRITERIOS CONCERTADOS DE PRIORIZACION
<p>Centros poblados rurales principales.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wareware (Urupa, San José, Nueva Esperanza, Umaka, etc.) Resguardo Indígena Wayúu Cuatro de Noviembre (Campo Herrera, Las Américas, etc.) <p>Centro Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona Urbana Cuestecitas 	CRITERIO SOCIAL DETECTADO
	<ul style="list-style-type: none"> Alto índice de NBI Deficiente presencia institucional. Ausencia de infraestructura de servicios públicos. Desarrollo de Area de Expansión urbana sin restricciones de propiedad de INTERCOR.
<ul style="list-style-type: none"> Albania (cabecera urbana) y la zona minera a su alrededor. Corregimientos de Los Remedios y Porciosa. Zona Urbana Cuestecitas Ciudadela La Mina de INTERCOR (Mushaisa) 	CRITERIO ECONOMICO DETECTADO
	<p>Aprovechamiento Sostenible de Riquezas y Fisiografía:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Minero (regalías del carbón) <input type="checkbox"/> Fortalecimiento de actividades agrícolas y silvopastoriles. <input type="checkbox"/> Potencial para impulsar la economía del municipio. Gran venta de gasolina. <input type="checkbox"/> Generación de empleo, aumento del Producto Interno Bruto (PIB) departamental y nacional, dinamización de la economía local, construcción de vías, etc.
<ul style="list-style-type: none"> Río Ranchería, sus afluentes y bosque marginal de cauce. Arroyo Salado y su bosque marginal de cauce. Area de reserva forestal, definida por INTERCOR con la participación de CORPOGUAJIRA para la compensación y mitigación de impactos negativos de la explotación de carbón mineral. Resolución No. 001753 del 30 de julio de 2001, CORPOGUAJIRA. Bosques De los cerros de Cuestecitas, Porciosa y Los Remedios en los límites con la República de Venezuela. Bosques de las lomas Chimbolo (atraviesa el Resguardo Indígena Wayúu Cuatro de Noviembre). Bosques del cerro ubicado en el flanco oriental aguas abajo del arroyo Medianía. Bosque ubicado al norte del caserío Campo Herrera y Nápoles. Bosque del flanco oriental aguas abajo del arroyo Tabaco y el río ranchería al sur del municipio. Nuevas áreas de explotación minera del carbón. Nuevas áreas de botaderos para la explotación minera del carbón. Areas de minería del carbón en rehabilitación. Area antigua de minería del carbón. <p>NOTA: Todos los nacimientos de agua y bosque marginales de los ríos municipales son de protección y recuperación hídrica. Para el río ranchería se define un corredor de restricción y mantenimiento de cobertura boscosa para protección del cauce de 100 metros de ancho para cada margen extrema. Para el resto de cursos de agua (arroyos, cañadas, etc.) se define un corredor de restricción para protección de cauce de 30 metros.y, uno de 100 m a la redonda de nacimientos de agua (Decreto 1449 de 1977).</p>	CRITERIO AMBIENTAL DETECTADO
	<p>Protección, preservación, investigación, educación ambiental, ecoetnoturismo, recuperación, rehabilitación, etc.</p>

4.2.1.1. Suelo Urbano. Para su definición se admitieron los siguientes criterios:

- Como es sabido, uno de los servicios públicos básicos en todo municipio es el de acueducto domiciliario, con suministro de agua potable (de acuerdo a la Ley 142 de

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

1994). Albania tiene acueducto domiciliario, pero no de agua potable, razón por la cual, sin este servicio básico, el municipio no tendría perímetro urbano de acuerdo a la Ley. En consulta al Ministerio de Desarrollo, Oficina de Ordenamiento Territorial, se llegó a la conclusión de que si existe al menos un estudio de Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, este perímetro se puede delimitar agregando la frase “Condicionado a la Optimización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.y áreas con procesos de urbanización incompleta declarada como Zona de Mejoramiento Integral. La consultoría detectó que existe un Plan Maestro de acueducto que involucra la **Zona Urbana Cuestecitas** y la **Zona Urbana Albania** alguno y un Plan Maestro de Alcantarillado para cada una de esta dos zonas mencionadas. Con soporte en esta información se procedió a delimitar el perímetro urbano superponiendo el área de cubrimiento del acueducto domiciliario y del alcantarillado existente

- No incorporar al suelo urbano, aquellos asentamientos con condiciones de riesgo y hacer la reubicación de los hogares que allí se asientan, de ser recomendación de un estudio pertinente de amenaza y riesgo.

4.2.1.2 Suelo de Expansión Urbana. Los criterios asumidos para la determinación del Suelo de Expansión Urbana fueron:

Para su dimensionamiento

- Considerar el crecimiento urbano del municipio
- La oferta de áreas disponibles cerca de la urbe
- La demanda de suelo que requiere la población futura

Para su Localización Espacial

- Encaminar el crecimiento y ocupación del territorio hacia suelos sin riesgo de inundación.
- Respetar de que en el entorno inmediato no se intercepte con áreas de protección de arroyos.
- Considerar la cobertura actual y demanda futura de los servicios públicos básicos.
- Indagar áreas que garanticen accesibilidad.
- Restricción de áreas en la **Zona Urbana Albania** por ser propiedad de la multinacional INTERCOR

4.2.1.3 Suelo Rural. Para la determinación de este suelo se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- Preservar todas las áreas de conservación ambiental para protección, conservación y preservación de la vida silvestre.
- Terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de su destinación a usos agrícolas, pastoreo, forestales, pesquero, turismo y actividades análogas.
- Determinación de un área de crecimiento para la cabecera municipal y corregimientos.

4.2.2 Propuesta de Clasificación del Suelo

4.2.2.1 Suelo Urbano. Definición. Según el Artículo 31 de la Ley 388/97 se define así: *“Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital ó municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como Áreas de Mejoramiento Integral en los Planes de ordenamiento Territorial”.*

El nuevo perímetro urbano del casco urbano (**Zona Urbana Albania y Zona Urbana Cuestecitas**) del Municipio de Albania queda definido como se presenta en el Mapa No. 4: Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) y, entrará a formar parte del Proyecto de Acuerdo que adopta el presente EOT.

4.2.2.2 Suelo de Expansión Urbana. Definición. Según el Artículo 32 de la Ley 388/97 se define como *“aquel constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.*

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad, y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público ó social”.

Bajo lo criterios anteriores el Area de Expansión Urbana se zonificó para la **Zona Urbana Albania**, la cual presenta restricciones para su ocupación por ser terreno de propiedad de la multinacional INTERCOR. De no convenirse con la Administración Municipal, un arreglo para su ocupación, existe la alternativa de otra Area de Expansión Urbana identificada en la **Zona Urbana Cuestecitas**.

En el Mapa N° 4: Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) se zonifica este suelo.

Al Corregimiento de Los Remedios se le zonificó un área de expansión corregimental. Ver Mapa No. 2: Mapa de Zonificación Indicativa y Síntesis del Casco Corregimental de Los Remedios en sección de mapas corregimentales en el Anexo Cartográfico.

4.2.2.3 Suelo Rural. Definición. Según el Artículo 33 de la Ley 388/97 *“Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas”.*

Dentro de este tipo de suelo se presenta la categoría de protección. El área que conforma al suelo rural se puede observar en el Mapa No. 4: Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica), el cual

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

corresponde al área municipal externa a la Zona Urbana Albania y en el Mapa No. 2: “Mapa de Zonificación Rural de Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente; Sitios de Valor Histórico, y/o Cultural y/ o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio”, a escala 1: 75,000.

4.2.2.4 Suelo de Protección. Definición. De Acuerdo al Artículo 35 de la Ley 388/97 es aquel *“Constituido por las zonas y áreas de terrenos 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”*.

Estos suelos están identificados en el Mapa No. 4: “Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal”, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) y en el Mapa No. 2: “Mapa de Zonificación Rural de Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente; Sitios de Valor Histórico, y/o Cultural y/ o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio”, a escala 1: 75,000. Ver Anexo Cartográfico.

4.2.3 Propuesta sobre Espacio Público

El Decreto 1504 de 1998 define el espacio público como “el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”

El mismo decreto establece que la administración municipal debe velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual debe prevalecer por encima del interés particular.

Además en el cumplimiento de la función pública el municipio debe dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

4.2.3.1 Componente General

4.2.3.1.1 Políticas

- Para asegurar un espacio público ideal a los futuros ciudadanos del municipio y para disminuir notablemente el déficit actual, la persona natural o jurídica que desee urbanizar, parcelar o realizar cualquier tipo de actuación urbanística, en la zona urbana o de expansión, estará obligado a ceder a título gratuito y mediante escritura pública apropiadamente registrada, las áreas necesarias para vías, para espacio público y para equipamientos colectivos públicos, de acuerdo con los porcentajes definidos para cada zona y a los estándares de calidad de vida, descritos en el presente documento.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- El Sistema de Espacios Públicos se constituirá en el primordial componente organizador y estructurante del espacio público, mediante el cual, se extenderá la demás infraestructura física urbana de una manera armónica, conforme y agradable que posibilite su gozo y deleite colectivo.
- Convertir los ríos en ejes estructurantes productores de espacio público, mediante la restricción de su ocupación urbanística 30 metros a lado y lado del cauce, área que en conjunto con su ronda se destinará a su recuperación ambiental (reforestación) y al desarrollo de campañas de educación ambiental, que generen la concientización y sensibilización de la comunidad y el desarrollo de valores, respeto y su apropiación sustentable.
- El Sistema de Espacios Públicos albergará las Areas Naturales Municipales, respetando el carácter de resguardo indígena que presenta parte del territorio municipal (Consulta Previa, Ley 21/91).

4.2.3.1.2 Objetivos

- Implementar el Sistema de Espacios Públicos, el cual estará integrado por: las áreas naturales protegidas, los parques naturales municipales, las áreas de protección de los principales ríos y arroyos y, los ejes viales generadores de espacio público.
- Lograr en el corto y mediano plazo un mínimo de 10 y 15 metros cuadrados de espacio público por habitante (parques, zonas verdes y espacios recreativos) urbanos para mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- Propulsar y acrecentar el turismo, en aprovechamiento de los extraordinarios méritos ambientales y paisajísticos que posee el municipio en su sistema de Espacios Públicos y Elementos Naturales.

4.2.3.1.3 Estrategias

- En los planes parciales se predeterminaran las zonas donde únicamente se recibirán las áreas de cesión necesarias para los parques, zonas verdes y los equipamientos colectivos públicos.
- Con el objeto de lograr un indicador de 15 m² de espacio público por habitante se determinarán y reservarán áreas verdes y recreativas necesarias así: En la zona urbana y de expansión urbana y corregimental, se determinarán los parques necesarios para cumplir esta meta. Igualmente en los planes parciales que se desarrollen en el casco urbano, se deberán cumplir con los estándares de espacio público establecidos en el Sistema de Equipamientos Colectivos.
- Inculcar una cultura ciudadana del espacio público. Para esto es primordial establecer programas educativos que infundan respeto por lo público, civismo, responsabilidad ambiental, amor por la naturaleza, identidad y arraigo. En este caso, para elaborar un Plan Parcial o una unidad de actuación urbanística, es necesario realizar un plan o esquema de espacio público local, socializado y legitimado con la comunidad Este

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

plan debe tener en cuenta las directrices y normas que el Sistema de Espacios Públicos del Esquema de Ordenamiento Territorial ha determinado.

4.2.3.1.4 Definición y Delimitación del Sistema de Espacio Público. El Sistema de Espacios Públicos del Componente General está constituido por los primordiales elementos de gran escala que se fortalecerán en el mediano y largo plazo, como los grandes parques (naturales y artificiales) y espacios recreativos y turísticos con influencia nacional, regional y municipal, las áreas de protección de los principales ríos y arroyos.

Este subsistema se estructura a partir de dos áreas importantes a saber:

4.2.3.1.4.1 Áreas Naturales. Estas Áreas Naturales, son la base para incluir la dimensión ambiental en el Sistema de Espacios Públicos, con el objetivo de lograr en el mediano y largo plazo un mejor aprovechamiento de estas áreas, a través de la implementación de proyectos ecoetnoturísticos, recreativos y educativos que valoren y potencien su inmensa riqueza ambiental y paisajística. Para conseguirlo es indispensable diseñar rutas ecológicas, miradores, estaderos, etc. que permitan al forastero o visitante disfrutar de la gran diversidad de sitios y paisajes exóticos que ofrecen estas áreas. Lo anterior debe ir apoyado con programas de educación e investigación ambiental y planes de manejo ambiental orientados a concientizar y educar a la población para que se conserve y valore el paisaje y sus recursos naturales. Los elementos que hacen parte de las áreas naturales en el municipio son:

- Las áreas para conservación y preservación del sistema hídrico (corrientes de agua tales como cuencas, subcuencas y microcuencas hidrográficas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas relacionadas con cuerpos de agua, tales como rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental).
- Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
- Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como: áreas de reserva natural.

Cabe añadir que cualquier oferta de desarrollo ecoetnoturístico en estas Areas Naturales, estará sujeta o supeditada a los usos y actividades permitidas en el futuro Plan de Manejo que se realice de cada una de ellas y de la previa Evaluación de Impacto Ambiental (involucra Consulta Previa, Ley 21/91, cuando sea necesario), aprobada por parte de la autoridad ambiental competente (CORPOGUAJIRA o Ministerio del Medio Ambiente).

4.2.3.2 Componente Urbano

4.2.3.2.1 Políticas. El espacio público del casco urbano del Municipio de Albania, debe otorgársele un manejo integral que implique los actores y componentes que inciden

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

en él, como la Administración Municipal (Secretaría de Gobierno, Hacienda y Asuntos Administrativos, Secretaría de Planeación y Obras Públicas), los urbanizadores y constructores, los vendedores ambulantes, los transportadores, los comerciantes, **los políticos en campañas (vallas y afiches publicitarios)** y en sí todos aquellos ciudadanos que de una u otra manera incidan en el espacio público del casco urbano. Bajo esta modalidad es factible edificar un proyecto de espacio público socializado y legitimado con la comunidad, el cual una vez adoptado, pasa a ser de todos, se adquieren compromisos y se respetan derechos y deberes de cada uno.

4.2.3.2.2 Objetivos

- Aumentar significativamente el indicador de parques y zonas verdes públicas dentro del perímetro urbano y de expansión. En materia de espacio público, este déficit sólo se presenta en la **Zona Urbana Albania**, si se tiene en cuenta que los **estándares mínimos propuestos** por la Organización Mundial de la Salud, por la ONU y el Decreto 1504 de 1998, están **entre 10 y 15 metros cuadrados por habitante**.
- Estimular el comercio de bajo impacto sobre el espacio público.
- Mejorar el aspecto estético del casco urbano (involucra **Zona Urbana Albania** y **Zona Urbana Cuestecitas**).
- Disminuir la contaminación visual (basuras, publicidad política, etc.).
- Reducir el riesgo de accidentes o atropellamientos en áreas de congestión vehicular e invasión del espacio público, sitios determinados en el Mapa No. 3: Mapa de Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos, escala 1; 1,500 y otra (escala gráfica)

4.2.3.2.3 Estrategias

- Potenciar proyectos de mejoramiento integral que originen incremento del espacio público.
- Impulsar la reubicación de viviendas ó cesión de áreas (concertar compensación) ubicadas dentro de los 30 metros a lado y lado del arroyo (área de protección del arroyo) o en zonas de riesgos por inundación dependiendo de un estudio de zonificación de riesgo hidrológico.
- Definir incentivos y compensaciones económicas para aquellos que generen incremento del espacio público y conserven en buen estado fitosanitario jardines de plantas y árboles ornamentales.
- Promover proyectos modelos de optimización del espacio público que irradien impactos positivos y desaten procesos de mejoramiento y valorización del entorno.
- Aplicar: El **Decreto 1504/ 98 (Espacio Público)**; la **Ley 140/94** que reglamenta la **publicidad exterior visual** en el territorio nacional; y la **Ley 130 de 1994 (Estatuto Básico de los Partidos y Movimientos Políticos)** en especial el Artículo 29 (del Título VI “Propaganda y las Encuestas Políticas”).

4.2.3.2.4 Definición del Sistema de Espacios Públicos en el Casco Urbano Municipal y en las Cabeceras Corregimentales. El sistema de espacio público en el área urbana está integrado por:

- El mobiliario urbano (incluye **Zona Urbana Albania** y **Zona Urbana Cuestecitas**) y la señalización existente.
- La plaza principal (en la **Zona Urbana Albania**, la plaza principal Sergio Hernández Pinto y en la **Zona Urbana Cuestecitas**, la plaza principal Jorge Jiménez Aragón)
- Las zonas verdes.
- Los parques urbanos.
- Los escenarios deportivos.
- Andenes, sardineles, calzadas y puentes vehiculares.
- Zonas de valor histórico y/o cultural (de valor histórico: Iglesia San Rafael en la **Zona Urbana de Albania**, la iglesia María Auxiliadora y el Campamento de Obras Públicas en la **Zona Urbana Cuestecitas**, en el casco corregimental de Los Remedios la iglesia San Antonio de Padua.
- Zonas de protección y ronda de los arroyos.

Para incrementar el porcentaje de parques y zonas verdes en el casco urbano, serán zonas de espacio público:

- Las áreas de cesión futura producto de los procesos de urbanización y desenglobe; y las necesarias para asegurar los nuevos parques y zonas públicas de la ciudad en el futuro.
- Las áreas cartografiables aparecen identificadas en el Mapa N° 6: Mapa del Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica). (Ver Anexo Cartográfico).

En el Mapa N° 7 de Tratamientos Urbanísticos, escalas 1: 1,500 y otra (escala gráfica) (Ver Anexo Cartográfico) se encuentra ubicados algunos de estos espacios públicos.

4.2.3.3 Componente Rural

4.2.3.3.1 Objetivos

- Garantizar en el mediano y largo plazo las funciones de Areas Naturales para necesidades futuras de servicios ecológicos y de disfrute recreativo sostenible de la población.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Apoyar la socialización e investigación de información referente al vasto valor e importancia de estos espacios en la producción de servicios ambientales que contribuyen al goce y deleite de los visitantes.
- Promover el incremento de los elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público, en los corregimientos.

4.2.3.3.2 Estrategias

- Establecer una ronda de amortiguación para los elementos naturales existentes en el municipio.
- Fijar límites a los distintos tipos de actividades realizadas en el área urbana (**Zona Urbana Albania** y **Zona Urbana Cuestecitas**) y a su intensidad, de tal manera que no afecte el espacio público.
- Adoptar las Leyes y Decretos que protegen el espacio público: El Decreto 1504/ 98 (Espacio Público); la **Ley 140/94** que reglamenta la **publicidad exterior visual** en el territorio nacional; y la **Ley 130 de 1994 (Estatuto Básico de los partidos y movimientos políticos)** en especial el Artículo 29 (del Título VI “**Propaganda y las Encuestas Políticas**”) que dice lo siguiente: “*Propaganda en espacios públicos. Corresponde a los Alcaldes y los Registradores Municipales regular la forma, característica, lugares y condiciones para la fijación de carteles, pasacalles, afiches y vallas destinadas a difundir propaganda electoral, a fin de garantizar el acceso equitativo de los partidos y movimientos, agrupaciones y candidatos a la utilización de estos medios, en armonía con el derecho de la comunidad a disfrutar del uso del espacio público y a la preservación de la estética. También podrán, con los mismos fines, limitar el número de vallas, afiches y elementos publicitarios destinados a difundir propaganda electoral.*

Los Alcaldes señalarán los sitios públicos autorizados para fijar 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.

Los partidos, movimientos o grupos políticos, no podrán utilizar bienes privados para desplegar este tipo de propaganda sin autorización del dueño.

El Alcalde como primera autoridad de policía podrá exigir a los representantes de los partidos, movimientos y candidatos que hubieren realizado propaganda en espacios públicos no autorizados, que los restablezcan al estado en que se encontraban antes del uso indebido. Igualmente, podrá exigir que se garantice plenamente el cumplimiento de esta obligación antes de conceder las respectivas autorizaciones”.

4.2.3.3.3 Definición del Sistema de Espacio Público en el Area Rural. De acuerdo al orden clasificativo del Decreto 1504 de 1998, el espacio público en el área rural está constituido por los siguientes elementos que a continuación se detallan:

4.2.3.3.1 Elementos Constitutivos Naturales

a. Áreas para la Conservación y Preservación del Sistema Hídrico:

- Bosque marginal del río Ranchería y sus afluentes.
- Bosque marginal de la subcuenca del arroyo Salado y sus afluentes.
- Bosque marginal de la subcuenca del arroyo Usurruhu y sus afluentes
- Zona de recarga de acuíferos (Falla de Oca) (para concertación regional) (propuesta como zona de protección hídrica).
- Las microcuencas, subcuencas y cuencas, que se encuentran en el municipio.
- Los pozos, aljibes y jagüeyes existentes.

Para el curso de agua del río Ranchería se define un corredor de restricción para protección del cauce de 100 metros de ancho para cada margen y, para el resto de cursos de agua (arroyos, cañadas, etc.) se define un corredor de restricción para el cauce de 30 metros de ancho para cada margen.

b. Áreas de Especial Interés Ambiental, Científico y Paisajístico:

- Las relacionadas en el inciso a.
- Laguna Amare

El Municipio de Albania, debe asumir un papel protagónico en la conservación, preservación y protección de los Elementos Constitutivos Naturales que posee. Ejemplo de las actividades que puede liderar el municipio son: la descontaminación visual (vallas publicitarias; basuras en las fuentes hídricas, y el resto del municipio, etc.; manejo apropiado de residuos hospitalarios; educación ambiental; etc.)

4.2.3.3.2 Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos

a. Áreas Articuladoras del Espacio Público y de Encuentro:

- Parques en ubicado al frente de la iglesia San Antonio de Padua, en el casco corregimental de Los Remedios.

b. Áreas para la Conservación y Preservación de las Obras de Interés Público y los Elementos Urbanísticos, Arquitectónicos, Históricos, Culturales, Recreativos, Artísticos y Arqueológicos:

- Iglesia de San Antonio de Padua en el casco corregimental de Los Remedios. (valor histórico).

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Sitios arqueológicos ubicados en el Corregimiento de Los Remedios:

- | | | | |
|------------------|--|-----------------|-----------------|
| 1. Los Remedios | 4. Monte Hérmon | 7. La Capital | 10. El Ejemplo |
| 2. La Colombiana | 5. La Providencia | 8. La Holandesa | 11. Las Acacias |
| 3. La Acequia | 6. La Orqueta
(comparte con la
cabecera municipal
de Albania) | 9. El Amparo | |

4.2.4 Equipamientos Colectivos

4.2.4.1 Normas Urbanísticas Estructurales. Se proponen los siguientes estándares para los equipamientos colectivos:

- **Juegos Infantiles.** El lote deberá presentar un área superior o igual a 300 m² y se podrá inscribir en él, una circunferencia de 12 metros de diámetro y equiparse con elementos adecuados a su función.
- **Jardín Infantil.** El lote deberá presentar una superficie superior o igual a 700 m² y se podrá inscribir en el una circunferencia de 15 metros de diámetro. El índice de ocupación máximo será del 35 %.
- **Escuela.** El lote deberá tener un área superior o igual a 5,000 m² . El índice de ocupación máximo será del 20 %.
- **Salón Comunal.** El lote deberá presentar un área superior o igual a 450 m² y el índice de ocupación máximo será del 35%.
- **Parque de Barrio.** El área del lote deberá ser superior o igual a 6,000 m² y se deberá poder inscribir en este una circunferencia de 60 metros de diámetro.
- **Cancha Múltiple.** El área mínima del lote deberá ser superior o igual a 900 m² y se podrá inscribir en él, una circunferencia de 25 metros de diámetro.
- **Colegio.** El lote deberá tener un área superior o igual a 12,000 m². El índice de ocupación máximo deberá ser del 25%.
- **Puesto de Salud.** El lote deberá tener un área superior o igual a 1,000 m² y el índice de ocupación máximo del 18%.
- **Centro de Salud.** El lote deberá presentar un área superior o igual a 6,000 m² y el índice de ocupación máximo del 30%.

- **Centro Deportivo.** El lote deberá presentar un área superior o igual a 30,000 m².
- **Parque Municipal.** El lote deberá presentar un área superior o igual a 30,000 m².

4.2.4.2 Equipamientos Colectivos y Básicos Urbanos. En el mediano y corto plazo, los Equipamientos Colectivos y Básicos a ubicar en el perímetro urbano y de expansión urbana, en lo posible serán agrupados en núcleos de barrios municipales o de los corregimientos. Dependiendo de su cobertura, estos núcleos serán la base para la configuración de los centros de barrio y los centros institucionales y de actividad múltiple que favorecen la interrelación entre el sistema de equipamientos colectivos y espacio público. **La meta es lograr un nivel óptimo de cobertura en todos los servicios y niveles** por lo cual **se plantea en dos escenarios** diferentes: **primero**, definir como se abordará el suministro de los servicios antes de consolidarse el casco urbano, es decir en la zona de expansión, y **segundo**, como tratar de suplir el déficit existente y no permitir que los nuevos asentamientos lo incrementen dentro del perímetro urbano.

Los lotes requeridos en cada nivel se precisarán de acuerdo a los planes concertados con la entidad constructora, municipio y comunidad (Consulta Previa, Ley 21/91 cuando se intercepte o compruebe la existencia de lugares sagrados indígenas wayúu).

4.2.4.2.1 Localización

4.2.4.2.1.1 Relleno Sanitario. Par la construcción del actual relleno sanitario, el terreno siempre debe estar en un lugar en las afuera del casco urbano municipal (integrado por las **zonas urbanas de Albania y Cuestecitas**) y/o corregimental (en ningún corregimiento existe relleno sanitario), previendo que su ubicación con respecto a la dirección del viento no propague la posible generación de olores, a centros poblados o caseríos. Lo primordial de estos sitios es que causen el mínimo impacto negativo sobre el medio ambiente; para su puesta en marcha debe corroborarse que cumpla con todos los criterios técnicos para su buen funcionamiento, manejo de lixiviados, control de gases, etc. Se propone que el relleno sanitario se ubique alrededor de la intersección de las coordenadas planas aproximadas N= 1,728,000 y E= 1,161,278.

Es necesario realizar un trabajo de concientización con la comunidad (empezando por los colegios), donde se recalque la importancia del reciclaje.

Se recomienda realizar un Diagnóstico Ambiental de Alternativas para conocer la ubicación más conveniente para construir el relleno sanitario.

4.2.4.2.1.2 Matadero. Conocida la problemática ambiental que genera la ubicación y manejo del actual matadero, es necesario reubicarlo en un corto plazo. Para su construcción se deben realizar las medidas de manejo del caso: control de vertimientos, olores y manejo de residuos orgánicos. Se recomienda en especial que:

- Este en la periferia de la ciudad alejada de los sectores residenciales.
- Esté frente a alguna vía principal que facilite la proveniencia del ganado y la distribución del producto.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Que la topografía del terreno sea plana, de tal manera que permite una rápida evacuación de los desechos.
- Implantar la arborización pertinente en sistema de siembra multiestrata, de tal forma que purifique el ambiente, proteja contra los rayos solares, y favorezca la desviación de la dirección predominante del viento hacia lugares que no causen malestar a la población.
- Que exista garantía del suministro de agua.
- Que tenga un Plan de Manejo Ambiental.

Se propone que el matadero municipal se construya al nororiente de la Zona Urbana Albania. Ver en Anexo Cartográfico Mapa No. 8: Mapa Urbano de Áreas Propuestas de Acción Prioritaria, escala 1: 1,500 y otra escala (gráfica)

4.2.4.2.1.3 Equipamiento de Abastecimiento de Víveres y Alimentos (Plaza de Mercado). El emplazamiento de la Plaza de Mercado para el área urbana de Albania, se deberá realizar con base en lineamientos del Departamento Nacional de Planeación (DNP). El área debe ser higiénicamente adecuada y contar con los diferentes servicios públicos. Se propone realizar un Plan de Manejo del Espacio Público y de Residuos Sólidos. Su localización se propone que se ubique al nororiente de la **Zona Urbana Albania**, como aparece en el Mapa No. 8: Mapa Urbano de Áreas Propuestas de Acción Prioritaria, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica). Ver Anexo Cartográfico.

4.2.4.2.1.4 Equipamiento de Asistencia Social. Estará conformado por la red de servicios sociales complementarios como son sistema de seguridad policiva y bienestar social. Se propone instalar una sede de la policía en la **Zona Urbana Albania** y otro en la **Zona Urbana Cuestecitas**.

4.2.4.2.1.5 Equipamientos Culturales y Patrimoniales. Para su conformación se reconocerán los equipamientos relacionados a manera de preinventario, en el Documento de Soporte Técnico. Serán objeto del proceso establecido en la Ley 397/97.

4.2.4.2.1.6 Equipamientos Colectivos y Básicos Rurales. En la zona rural se deben localizar a mediano y corto plazo los siguientes equipamientos comunitarios, culturales, educativos y recreativos:

- En el **sector educativo** se requiere:
 - La **dotación y adecuación** de los núcleos educativos.
 - **Aulas Escolares:** Es necesario realizar un diagnóstico por parte de la Secretaría de Educación, de cuales son las escuelas con prioridad para la realización de dichas obras.
 - **Aulas Múltiples**
 - **Construcción de Restaurantes Escolares**
- **En el Sector Salud:** se requiere dotación, ampliación y recursos humanos para el Centro de Salud y Puestos de Salud.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- **En Deporte y Recreación:** Canchas Múltiples, Construcción de parques y lugares de recreación en los diferentes poblados y escuelas del municipio.

4.2.5 Propuesta Vial y de Transporte

4.2.5.1 Vías Rurales. A nivel rural la propuesta vial concertada presenta los siguientes fundamentos:

Se plantea la definición de diseño y/o construcción y/o rehabilitación de las siguientes vías concertadas, conforme al “Mapa No. 13: Mapa de Atención Prioritaria y Plan Vial Rural Propuesto, escala 1: 75,000” (Ver Anexo Cartográfico), así:

CORTO PLAZO:

- Terminación de la construcción de la vía Piedra Amarilla-Vía Nacional
- Construcción de la vía Arroz Sólo-Warehouse
- Terminación de la construcción de la vía Zona Urbana de Cuestecitas.Chivomono
- Rehabilitación de la vía Urimacal-Santafé-Aeropuerto-Vía Nacional
- Construcción de la vía La Batea Montebello-Tigre Pozo

A MEDIANO PLAZO:

- Asfaltamiento de la vía **Zona Urbana Cuestecitas-Maicao.**

A LARGO PLAZO:

- Definición de diseños para la conexión y/o ampliación y/o pavimentación de la malla vial restante, tanto en tramos como ramales.

4.2.5.2 Vías Urbanas. Las vías urbanas comunicarán los diferentes barrios existentes en el casco urbano municipal. Su sección mínima será la que se defina en cada zona, debido a que los anchos de calle existentes varían de un sector a otro. Sin embargo cuando no se especifique su sección, debido a falta de reglamentación de la zona, se deberá conservar el retiro mínimo de una vía urbana. Se propone restringir la pavimentación de las vías en el área de riesgo por inundación, ya que de lo contrario la posible reubicación de los mismos se dificultaría más y, dependiendo de un estudio de zonificación de riesgo estas áreas serian dedicadas a la recreación y reforestación. A continuación se describen las vías prioritarias:

A CORTO PLAZO:

Integración de la malla vial mediante las siguientes vías concertadas y conforme a lo delimitado en el Mapa No. 6: Mapa del Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) (ver Anexo Cartográfico), así:

- Pavimentación de la vía local principal, prioridad 1.
- Pavimentación de vía local secundaria urbana, prioridad 1.

A MEDIANO Y LARGO PLAZO:

- Pavimentación de vía secundaria de conexión veredal no pavimentada, prioridad 2.
- Vía perimetral.

Se plantea el estudio, diseño y construcción de vías prioritarias de acuerdo a las necesidades de la comunidad.

Para el establecimiento de un sistema integrado de transporte público, se deberá crear una empresa operadora del sistema que integre a los transportadores particulares de las diferentes cooperativas, con el área interna del municipio y con los municipios vecinos.

Para consolidar esta propuesta se considerará además:

- Se reglamentarán sitios de parqueo sobre los corredores de transporte público, situándose estos al costado derecho de la dirección de flujo en que se transite. El parqueo de vehículos será en el extremo derecho paralelo al eje de la vía y no se permitirá parquear perpendicularmente o en ángulo con respecto al eje vial.
- Sobre cualquier obra de infraestructura vial, tales como puentes vehiculares y obras de contención o protección, se deberá dejar un retiro mínimo obligatorio de treinta metros (30 m), con respecto a cualquier tipo de proyecto de orden público o privado que se desee ejecutar.
- En zonas de ampliación de andenes a cinco metros, se contabilizará dentro de esta medida la zona verde si existiese; en las demás zonas la ampliación se realizará sin detrimento de la zona verde. Siempre se garantizará la continuidad del andén, de tal forma que sea viable el tránsito de personas.

4.2.5.3 Tránsito

4.2.5.3.1 Criterios de Intervención. Es necesario promover en los ciudadanos bases esenciales de convivencia y cultura que trasciendan en la generación de actitudes y aptitudes firmes, frente a eliminar los agentes externos que hacen desorganizado el comportamiento del tránsito. Para esto, se debe fortificar el entendimiento y respeto de las señales de tránsito, optimizar su localización y utilización.

Para garantizar la libre circulación del peatón se debe implementar la reglamentación para la construcción de andenes y espacio público en general de tal forma que se facilite el desplazamiento del peatón y la accesibilidad de los discapacitados.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

Por otro lado, hay que ubicar las señales de tránsito en las áreas de mayor circulación peatonal, como son: los colegios, escuelas, áreas comerciales e institucionales, sitios de estacionamiento y trasbordo de pasajeros intermunicipales.

4.2.5.3.2 Propuesta de Normas Básicas para Señalización. Las señales preventivas y reglamentarias que se instalen en la ciudad, deben ser visibles de día y de noche a los conductores; por lo tanto, necesitan algún sistema de iluminación o reflectorización.

Antes de instalar las señales, debe preverse que su visibilidad no sea obstruida por objetos cercanos, por árboles o por otras señales o elementos de control de tránsito.

En los casos en que la señal implique una determinación del conductor, debe ubicarse con suficiente anticipación para que este pueda realizar la operación con seguridad. Habitualmente las señales reglamentarias se instalan donde la orden o prohibición se aplica o comienza. Las señales preventivas se ubican con suficiente anticipación a la condición o peligro que encontrará el conductor. Las señales informativas se sitúan donde se necesitan para mantener al conductor informado de la ruta que debe seguir.

El ángulo del plano de la señal con respecto a la dirección del tránsito debe ser mínimo de 45°, deseable 60°, máximo 80°.

Es fundamental que sitios con usos que originan una frecuente y gran movilidad de la población, como áreas comerciales, instalaciones educativas, áreas institucionales, etc que están ubicados frente a las vías de mayor tráfico, no obstaculicen el tránsito normal de vehículos y peatones. Para esto es indispensable, reglamentar y exigir que áreas con este tipo de usos, cumpla con parámetros mínimos de funcionalidad, así:

- Que el andén tenga siempre una continuidad, que permita el tránsito de peatones y discapacitados sin ningún obstáculo.
- Localización de parqueaderos al interior del lote en donde se realice la actividad de alto impacto urbano, sin permitir el parqueo sobre las calzadas, andenes, zonas verdes o antejardines.
- En cuanto a **publicidad exterior visual la Administración Municipal** ha establecido una política firme para la ubicación, tamaño y diseño de los avisos publicitarios, de tal forma que no contaminen visualmente el ambiente urbano y no sea motivo de distracción para conductores y peatones. Como **herramienta legal ha concebido el Decreto No. 041 de mayo 22 de 2003**, el cual está soportado en la **Ley 140/94** que reglamenta la **publicidad exterior visual** en el territorio nacional; y la **Ley 130 de 1994 (Estatuto Básico de los Partidos y Movimientos Políticos)** en especial el Artículo 29 (del Título VI “Propaganda y las Encuestas Políticas”).

4.2.5.3.3 Propuesta de Construcción de un Terminal de Transporte. Toda ciudad organizada y con planificación urbanística, contempla un terminal de transporte como componente de la infraestructura del Sistema de Transporte. El cual requiere un espacio físico para funcionar con todas las garantías y controles, mejorando la calidad y

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

nivel en la prestación del servicio de transporte, sin causar inconvenientes a la comunidad.

Aspectos fundamentales de un terminal es que desde el se despachan y controlan las rutas, se parquean los vehículos y se realizan algunas operaciones menores como aseo, lavado, cambio de llantas, etc.

El casco urbano de Albania, no posee esta infraestructura, y por ello el terminal de los vehículos transportadores ha operado sobre casetas construidas al frente del puente de la línea férrea. Esta ausencia de infraestructura, produce efectos directos que se manifiestan en riesgo de accidentes, continuas obstrucciones del tránsito, altos niveles de ruido, concentración de gases, presencia permanente de basuras, etc. Es necesario proveer al casco urbano de Albania de una infraestructura estratégicamente ubicada y adecuada para el funcionamiento de un terminal de transportes. El actual estacionamiento de automóviles de transporte intermunicipal es una buena alternativa que el EOT propone para la construcción del Terminal de Transporte.

4.2.6 Propuestas de Servicios Públicos Básicos. La disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos al interior del perímetro urbano y en las zonas de expansión serán de la siguiente manera:

4.2.6.1 Acueducto, Alcantarillado y Aseo. Se construirán y optimizarán estos servicios públicos mediante la optimización del Plan Maestro de Acueducto, el Plan Maestro de Alcantarillado (para tratamiento de aguas residuales de la **Zona Urbana Albania**, se utilizara el proceso UASB) y un Plan de Aseo, teniendo en cuenta de extender los diseños al área de expansión urbana (previa concertación con INTERCOR-CZN, propietario del predio), y de no establecer estos servicios al área concertada como de riesgo por inundación; ya que dependiendo de un estudio de zonificación de riesgo hidrológico, podría determinarse si los barrios expuestos a inundación, habría que reubicarlos o no. Lo anterior toma peso en el sentido de que si hay que reubicar, entonces no se pierda una gran inversión en infraestructura que podría aprovecharse para el área de reubicación.

En el área rural se promoverá para los centros poblados la construcción de pozos sépticos, con técnicas adecuadas que no contaminen los acuíferos. A nivel rural se tiene pensado en el mediano y largo plazo la construcción de los acueductos rurales de: corto y mediano plazo. Para garantizar la eficiencia y disponibilidad del servicio de aseo, se deberán realizar las siguientes actividades:

- Proyecto de reciclaje.
- Construcción y puesta en funcionamiento del relleno sanitario para la zona.
- Aplicar el Decreto 2811/74, Ley 9 de 1979, Decreto 2104/83, Resolución 2309/83, Ley 99/93, Ley 142/94, Decreto N° 1753/94, Decreto 0605/96.

4.2.6.2 Energía. Se garantizará que ELECTRICARIBE continúe disponiendo el servicio para el casco urbano (**Zona Urbana Albania y Zona Urbana Cuestecitas**). Según norma ICONTEC 2050 del Código Eléctrico Nacional, que “**exige como protección tener, usar y mantener en buen estado su varilla polo a tierra**”, se preverá y normatizará que todas las viviendas en el municipio, por sus propios medios adquieran este elemento que es indispensable para la protección de los aparatos eléctricos ante las eventuales elevaciones de voltaje que se puedan presentar en el sistema y, proteger a

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

las personas de posibles descargas eléctricas (inclusive en épocas invernales). Esta varilla de polo a tierra debe quedar cercana al medidor de energía eléctrica.

En el área rural, se promoverá la generación de energía por medio de fuentes solares y eólica (existe un gran potencial de energía eólica en los corregimientos de Wareware y Porciosa que se puede aprovechar para la extracción de agua de pozo (uso doméstico y riego de parcelas pancoger), desalinización y potabilización del agua, accionamiento de electrodomésticos, etc. con bajos costos.

4.2.6.3 Telecomunicaciones. Mediante la central de TELECOM, se garantizará el servicio mediante la instalación domiciliaria de telefonía fija. Las obras que se pretenden ejecutar a corto y mediano plazo, con base en solicitudes y gestión de la Administración Municipal, son:

- Instalación y optimización de líneas primarias y secundarias.
- Prestar los servicios de **internet** (y correo electrónico a través de este) y prestar los servicios de telefonía virtual y buzón de voz.

4.2.6.4 Gas Domiciliario. Se garantizará la instalación del servicio de gas domiciliario en la medida que los servicios básicos de acueducto y alcantarillado se vayan construyendo y/o optimizando mediante el Plan Maestro de cada uno de ellos.

4.2.6.5 Normas Urbanísticas Generales para Servicio Público. Dentro de las normas urbanísticas generales que determina la Ley 388 de 1997, sobre servicios públicos, hacen parte las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios los cuales se describen a continuación:

- No se podrá construir ninguna edificación por encima de las redes de servicios públicos domiciliarios, ni por encima de las franjas asignadas a cada servicio.
- Las líneas de transmisión, distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto y alcantarillado y redes telefónicas podrán atravesar los arroyos, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, gasoductos y otras líneas o conducciones, de conformidad con lo establecido en el Artículo 57 de la Ley 142 y las normas que la modifiquen o complementen.
- Solo se permitirá la ubicación de redes de servicios en las zonas de retiros de los arroyos y en los sitios que atraviesan la ciudad, siempre y cuando las condiciones allí existentes lo permitan.
- La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, definirá las normas técnicas de diseño, construcción y mantenimiento que regirán la presentación de los servicios públicos y adoptará las que considere adecuadas en las condiciones establecidos por la Constitución Política, la Ley 142 de 1994 y las demás disposiciones referentes a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Los predios que se encuentren dentro de las zonas propuestas de expansión urbana deben cumplir con los lineamientos que establezcan las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, para el óptimo desarrollo de estos predios.
- Las redes de servicios públicos necesarias para el óptimo desarrollo de los predios ubicados en las zonas de expansión urbana deben ser construidas por los propietarios, las cuales deberán ser entregadas posteriormente a la empresa prestadora correspondiente para su debida operación y mantenimiento.

4.2.6.5.1 Acueducto y Alcantarillado

- Todo proyecto arquitectónico y/o urbanístico que se pretenda desarrollar debe contemplar, tanto al interior de las viviendas como en el proyecto general, la separación de las aguas lluvias de las aguas negras.
- Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran de ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistemas de bombeo, centrales o subestaciones pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de la Administración Municipal y de la empresa prestadora de cada servicio, de conformidad con las normas vigentes.
- Todas las redes subterráneas de servicios públicos se distribuyen en el subsuelo, a lo largo de las vías, bajo la rasante de las mismas, en forma horizontal, en las franjas asignadas a cada servicio, cuyas dimensiones estarán determinadas en las normas técnicas de diseño, construcción y materiales que para cada servicio tenga la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Albania.
- Ningún servicio podrá ubicarse por debajo o por encima de otro servicio, excepto en los casos de cruces de líneas, donde se harán los desvíos acordes con lo especificado en las normas técnicas de la Oficina Planeación Municipal.
- La red de alcantarillado sanitario debe estar a mayor profundidad que las demás redes, por razones sanitarias.
- Aquellos predios que no se encuentren involucrados dentro del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y se hallan definido como zonas de expansión urbana, deberán dar solución de aguas servidas mediante la construcción de un sistema de tratamiento que garantice la descontaminación de los afluentes receptores.

4.2.6.5.2 Energía y Telecomunicaciones

- Debajo de las redes de energía no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificaciones; aquellos predios por donde crucen redes de energía deben cumplir con los siguientes retiros:
 - De 32.00 metros a lado y lado del eje en líneas de energía de 500KV.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- De 15.00 metros a lado y lado del eje en líneas de energía de 220 KV.
- De 8.00 metros a lado y lado del eje en líneas de energía de 115 KV.
- Las redes de energía eléctrica y telefonía, por razones de seguridad deben estar por encima de las redes de acueducto y alcantarillado. Las de energía eléctrica deben localizarse a una distancia tal de las construcciones que no presente peligro de contacto para los habitantes.
- Solo se permitirán redes aéreas en proyectos urbanísticos de interés social. Cuando se utilicen redes aéreas de diferentes servicios en un mismo poste se deberán cumplir los siguientes criterios:
 - Por razones de seguridad las líneas de energía eléctrica se localizarán en la franja superior.
 - Debe haber una franja de separación entre la franja de energía eléctrica y la de telefonía que ocupa la franja inmediatamente inferior.
 - Contiguo a la franja de telefonía, en un nivel inferior, estará la franja destinada a la televisión por cable y otros servicios de telecomunicaciones.
 - La parte inferior de la franja de televisión por cable y otros servicios de telecomunicaciones deberá estar una altura sobre el nivel del piso que permita el libre paso de vehículos por debajo.
- Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sean subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.
- En el sitio de ubicación de un poste debe verificarse que no existan redes canalizadas de servicios, si esto ocurre, se desplazará el punto de localización del poste, el cual debe cumplir con la separación mínima determinada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas según criterios técnicos, estéticos y urbanísticos.
- Se permitirá la construcción de redes eléctricas aéreas en los estratos 1 y 2 y en el área rural para casos puntuales o en parcelaciones.

4.2.6.5.3 Aseo. Las normas urbanísticas para aseo serán las siguientes:

- En el manejo de residuos, basuras, desechos y desperdicios, se utilizarán los mejores métodos, de acuerdo con los avances de la ciencia y tecnología, para la recolección, tratamiento, procesamiento, y disposición final de residuos, basuras, desperdicios y, en general, desechos de cualquier clase.
- Las actividades de manejo de las basuras deberán realizarse en forma tal que se eviten situaciones como:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- La permanencia continúa en las vías, áreas públicas de basuras o recipientes que las contengan, de manera que no causen problemas ambientales, estéticos o deterioro de la salud pública.
- La proliferación de vectores y condiciones que propicien la transmisión de enfermedades a seres humanos o animales, como consecuencia del manejo inadecuado de las basuras.
- Los riesgos a operarios del servicio de aseo o al público en general.
- La contaminación del aire, suelo o agua.
- Los incendios y accidentes.
- La generación de olores ofensivos, polvo y otras molestias.
- La inadecuada disposición final de las basuras.
- La entidad prestadora del servicio de aseo, cuando no sea directamente la Administración Municipal, establecerá rutas para las cuadrillas de barrido, respetando las normas de tránsito, las características físicas y de usos del suelo de las zonas urbanas del municipio de Albania (**Zona Urbana Albania** y **Zona Urbana Cuestecitas**) y las frecuencias establecidas. Estas rutas se darán a conocer a los usuarios y a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y las cumplirá la entidad que preste el servicio.
- La entidad prestadora del servicio de aseo que maneje el sitio de disposición final, será responsable por los efectos ambientales asociados hasta cuando se eliminen las condiciones que puedan originar efectos nocivos a los recursos naturales, la salud de las personas y el medio ambiente.
- Toda persona natural o jurídica, oficial o privada que produzca escombros es responsable de los efectos negativos que cause la inadecuada dsposición final de los mismos.

4.2.7 Propuesta de Areas de Conservación y Protección

4.2.7.1 Area Rural

Areas de Manejo Especial Municipal. En virtud de la potestad constitucional del municipio de dictar normas para la protección y preservación del patrimonio ecológico local, este se encuentra facultado para declarar áreas naturales protegidas para la conservación de valores naturales dentro de su territorio.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, está trabajando en la consolidación de un “Sistema Nacional de Areas Naturales Protegidas – SINANP”, el cual integrará al “Sistema de Parques Naturales Nacionales” existentes, nuevas categorías de áreas naturales según los niveles territoriales como el regional y el municipal. El término

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

“Área Natural Protegida” es nuevo y entrará en el futuro a remplazar el término “Área de Manejo Especial”.

Por su misma naturaleza y los objetivos que persiguen las “Áreas de Manejo Especial Municipal”, su delimitación preliminar corresponde a criterios y parámetros ambientales y se basa en hechos naturales como son la altura sobre el nivel del mar, lugares de hallazgos arqueológicos y paleontológicos, aguas interiores de lagunas, etc.

Dado que las restricciones de uso y aprovechamiento del territorio (en parte es área de resguardo), implica obligatoriamente la protección de los recursos naturales, del paisaje, de lugares sagrados, históricos, y arqueológicos, que de otra manera concierne e influye directamente sobre los pobladores de los mismos, tanto en la demarcación como en las normas sobre el uso del suelo de estas “Áreas de Manejo Especial Municipal”, entonces, estas deberán ser objeto de un Plan de Manejo que involucre las realidades socioeconómicas de las comunidades indígenas y/o arijunas afectadas.

Con el fin de optimizar y garantizar la sostenibilidad ambiental y social del municipio, así como la adecuada aplicación de la reglamentación, el Plan de Manejo, debe ser entonces concertado, con todos los actores tanto oficiales como particulares, que intervienen en las actividades socioeconómicas que se desarrollan en cada una de las áreas y en función de los objetivos ambientales que se quieren lograr, aplicando los principios básicos del Ordenamiento Territorial, como son:

- La función ecológica y social de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

La Administración Municipal desarrollará el Plan de Manejo de las Áreas de Manejo Especial Municipal Propuestas, con la asesoría y apoyo técnico de CORPOGUAJIRA, posteriormente a la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta de solucionar los problemas socioambientales y de restituir zonas deterioradas. Las zonas propuestas para este fin son:

PROPUESTAS DE ZONAS DE PROTECCIÓN HIDRICA

- Bosque marginal del río Ranchería y sus afluentes.
- Bosque marginal de la subcuenca del arroyo Salado y sus afluentes.
- Bosque marginal de la subcuenca del arroyo Usurruhu y sus afluentes.
- Para el curso de agua del río Ranchería se define un corredor de restricción para protección del cauce de 100 metros de ancho para cada margen. De acuerdo al Decreto 1449 de 1997, en lo referente a las obligaciones de los usuarios y propietarios de predios en relación con el agua y con la protección y conservación del bosque, se deberá mantener en cobertura boscosa dentro del predio, las áreas forestales protectoras y los nacimientos de fuentes de agua, en una

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

extensión por lo menos de 100 metros a la redonda y, una franja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos (la consultoría presenta una excepción con el río Ranchería), quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de las lagunas o depósitos de agua.

- Zona de recarga de acuíferos (Falla de Oca).

PROPUESTAS DE AMPLIACIÓN DE RESGUARDO INDÍGENA

- Realinderación del Resguardo Indígena wayúu Cuatro de Noviembre (área de expansión territorial indígena).

La superposición del área actual del resguardo, se superpone con parte de las lomas de Chimbolo, hecho que es compatible, si se considera que a los indígenas se les asocia como personas conservacionistas del ambiente. Sus actividades tradicionales no podrían generar conflictos con los fines y/o objetivos para los cuales se ha propuesto como Ecosistema Estratégico para el Mantenimiento del Equilibrio Ecológico y la Biodiversidad. De todas maneras la propuesta de realinderación del Resguardo Indígena Wayúu Cuatro de Noviembre, generará de ahí en adelante, la necesidad legal de aplicar la Ley 21/91 (Consulta Previa) a futuras intervenciones, impactos o realización de proyectos dentro del territorio realinderado. La realinderación, se propone principalmente con el fin de prever una franja de amortiguamiento alrededor del territorio indígena, que disipe, mitigue o alerte, en un momento dado, la influencia negativa de un impacto de origen externo, asociado con el desarrollo normal del municipio y/o específicamente por actividades relacionadas con la extracción de carbón mineral de la multinacional INTERCOR.

Ver en el Anexo Cartográfico Mapa No. 2: “Mapa de Zonificación Rural de Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente; Sitios de Valor Histórico, y/o Cultural y/ o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio”, a escala 1: 75,000.

4.2.7.2 Área urbana

4.2.7.2.1 Protección de Recursos Hídricos. En el suelo urbano las áreas de conservación y protección del recurso hídrico superficial, corresponderán a los retiros obligatorios de los cauces naturales de las corrientes superficiales, entendido como cauce natural el bien de dominio público conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente intermitente y la franja de playas.

Las funciones principales de los retiros, son la protección del cauce, mejorar la regulación de los caudales, la prevención de riesgos y el mantenimiento de la flora y la fauna. Son consideradas como “Zonas de Restricción Ambiental”; podrán ser áreas de propiedad pública o privada y en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

Para protección de acequias o arroyos internos de la **Zona Urbana Albania** y **Zona Urbana Cuestecitas** por norma se define una franja de 30 metros de ancho para cada margen del cauce.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

En cuanto a la **intervención de los cauces**, solo **se admitirán este tipo de solicitudes** y según lo que por resolución disponga CORPOGUAJIRA, en los casos de:

- Ejecución de proyectos contemplados en el Plan Vial Nacional, Departamental o Municipal.
- la construcción de obras para la defensa de taludes marginales, trampas de sedimentos ó el control de inundaciones.
- La instalación de redes necesarias para la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Los usos permitidos son:

- Redes de servicios públicos domiciliarios.
- Recreación pasiva y activa (con restricción).
- Vías perimetrales.
- Bosque protector-productor.

4.2.7.2.2 Edificaciones de Valor Histórico. En lo que respecta a **edificaciones de valor histórico** consideradas en el área urbana, se seguirán las siguientes normas:

- Para cada una de las edificaciones que no hacen parte del inventario de edificaciones históricas detectadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial y que se encuentren en medio o colindantes a estos predios, no podrán realizar proyectos arquitectónicos que no contemplen mantener las características esenciales tanto del estilo arquitectónico como del trazado urbanístico que identifica a las edificaciones históricas protegidas por esta norma.
- Los índices de ocupación y construcción para las nuevas edificaciones dentro de la zona histórica, serán el resultado de la evaluación previa que deberá hacer el arquitecto proyectista de las características esenciales que representa la arquitectura presente en el entorno, protegido por el acuerdo a aprobar. De tal manera, los aislamientos, retrocesos, patios, alturas, parámetros, etc., deberán ser la consecuencia formal, volumétrica y estilística del conjunto histórico y no necesariamente de las edificaciones históricas contiguas.
- La Secretaría de Planeación y Obras Públicas conceptuará sobre la modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, que se pretenda adelantar en las edificaciones históricas urbanas.
- Los propietarios de los predios catalogados como históricos en el área urbana, serán notificados en los siguientes seis (6) meses de la aprobación del acuerdo, por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, con el ánimo de que conozcan el régimen al cual se incorporan. De igual manera los propietarios de los predios

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

interiores o colindantes. Los **propietarios** de los **predios históricos y/o de los colindantes**, cuando quieran adelantar construcciones, **estarán en la obligación** de adelantar una **Consulta Previa**, ante la **Secretaría de Planeación y Obras Públicas**.

La Ley de 388 de 1997 en su **Artículo 38**, hace explícito una vez más, uno de los principios fundamentales de la norma, cual es la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las restricciones urbanísticas provenientes de la declaratoria de un inmueble como de conservación, limitan los derechos de construcción y desarrollo, entendidos estos como aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio de un predio, de conformidad con la licencia que conduce la autoridad competente.

El **Artículo 48** aduce el deber de compensar a los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial ó en los instrumentos que los desarrollen, como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, mediante la aplicación de compensaciones económicas, trasferencias de derechos que se reglamenten, permitiendo a los municipios constituir fondos, los cuales pueden ser administrados mediante encargos fiduciarios, como mecanismos para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación.

La compensación por tratamiento de conservación se pagará sólo por una vez y de ello se dejará constancia en el folio respectivo del bien objeto de la compensación.

El monto de la compensación se determinara por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las Lonjas o Asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, ideonidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúos de inmuebles, en los términos de la Resolución N°. 762 del IGAC.

El valor a compensar será pagado por los fondos de compensación municipal a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal: beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, u otros sistemas que se reglamenten.

Los propietarios de inmuebles sometidos a Tratamientos de Conservación sobre los cuales se hubiere pagado compensaciones en los términos del **Decreto 151 de 1998**, adquieren la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso y de no hacerlo, deberá devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el **Índice de Precios al Consumidor**, más diez puntos porcentuales (10%) anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

4.2.8 Delimitación de Zonas de Riesgos. La delimitación de las zonas de amenazas y riesgos tanto a nivel rural como urbano, responden a criterios técnicos y socioeconómicos definidos por la consultoría, la comunidad y con base en análisis de la información biofísica detectada.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

La clasificación y delimitación de estas áreas a nivel urbano y a nivel rural, se detallan en los mapas: No. 3: de Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) y, Mapa No. 9: Mapa de Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal, escala 1: 75,000, respectivamente. Ver Anexo Cartográfico.

4.2.9 Propuestas sobre el Desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social

4.2.9.1 Propuesta. Bajo la intención de que la propiedad de Vivienda de Interés Social en todas sus modalidades, este al alcance del mayor número de hogares de escasos recursos, se proponen las siguientes estrategias para el desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social y de Mejoramiento Integral en el Municipio de Albania, en desempeño de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 879 de 1998 y demás normas concordantes o reglamentarias de ese Esquema de Ordenamiento Territorial.

4.2.9.2 Políticas y Estrategias de Corto y Mediano Plazo

4.2.9.2.1 Políticas

- Se establecen como prioridad los tratamientos de mejoramiento integral de asentamientos incompletos o inadecuados y, la reubicación o construcción de medidas de mitigación para los asentamientos localizados en áreas de alto riesgo, incluyendo lo relacionado con la transformación de estas zonas para evitar reocupación (esto si un estudio de zonificación de riesgo lo recomienda).
- Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral de **vivienda rural**, con el fin de contribuir a aumentar los niveles de convivencia, recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular mejorar la calidad de vida de la población rural localizada en corregimientos.
- En cuanto a viviendas en el área rural, fomentar la tendencia natural a la agrupación en pequeñas villas autosuficientes, agroproductivas dentro del contexto de Centro de Desarrollo Comunitario.
- Los proyectos de Vivienda de Interés Social Nueva, deben incluir en el diseño urbanístico: adecuadas 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 (salud, cultura, recreación).
- Los programas de Mejoramiento Integral de Vivienda que desarrolle el municipio a través del Fondo Municipal de Vivienda, serán en forma concertada con otras entidades públicas (entidades delegadas del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial) y estará dirigida a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos de estratos socioeconómicos 1 y 2 de los asentamientos de desarrollo inadecuado o incompleto.
- Reconocer las formas asociativas de ejecución de vivienda por autogestión y autoconstrucción como un mecanismo efectivo de integración y participación de la comunidad, dirigida a fortalecer la capacitación y participación de estas,

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

aprovechando la indudable capacidad motivadora y movilizadora de programas de vivienda, de tal manera que la construcción de vivienda resulte una excelente oportunidad para construir comunidad.

- Establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad para las viviendas, teniendo en cuenta el INDICE DE CALIDAD AMBIENTAL PERCIBIDA, el cual determina conjugar la evaluación del espacio de la vivienda (variable independiente), que comprende las características de tamaño, forma, iluminación y ventilación, con la Calidad Ambiental Percibida de estos espacios (variable dependiente) que está relacionada con aspectos cognitivos, afectivos y conductuales. **El Índice de Calidad Ambiental Percibida, es un nuevo concepto urbano para definir la calidad ambiental de las viviendas, descubriendo su incidencia en la morbilidad y mortalidad de sus habitantes, en la delincuencia juvenil, en la producción intelectual y/o laboral, en las relaciones intrafamiliares, etc.** este concepto de planificación, deberá introducirse y propender por lograr un alto indicador en cualquiera de las densidades a tratar (altas, media, bajas) y en todo tipo de modalidades (brutas, netas, prediales e inmobiliarias).
- Con base en el anterior punto, fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de Viviendas 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.
- Las recomendaciones sobre densidades se refieren a áreas netas, por consiguiente se trata de densidades netas que tienen como objetivos: lograr una mejor ocupación del suelo, lo que trae como consecuencia una reducción considerable en la extensión de la ciudad. También el aumento de la densidad se considera necesario para bajar los costos de urbanización, ya que en definitiva estos costos deben ser sufragados por los propietarios de las viviendas, donde se demuestra que la densidad tiene una relación directa con la economía urbana y la capacidad de acogida del suelo, entendiéndose como todas las condiciones aptas de un terreno para ser urbanizado y el máximo aprovechamiento que de él se obtenga teniendo en cuenta el equilibrio ecológico de su entorno.

4.2.9.2.2 Estrategias

- Realizar un estudio de la demanda existente, de tal forma que la Administración Municipal, pueda precisar el déficit prioritario de Viviendas de Interés Social, defina objetivos de corto a mediano plazo y los instrumentos para la ejecución de programas inclinados a su solución.
- Con el fin de percatarse de aspectos referentes a las características del déficit habitacional de Vivienda de Interés Social, programas, proyectos, requisitos legales, sociales y técnicos exigidos, oportunidades de acceso al crédito de los hogares, condición de la oferta, legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza, etc. se debe diseñar e implementar un **Sistema de Información para Viviendas de Interés Social**.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Implementar un plan que defina, determine, cuantifique y cualifique las prioridades en materia de programas de Viviendas 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.
- Gestionar y desarrollar directamente o en asocio con entidades públicas o privadas, ONG'S autorizadas (del orden nacional o internacional) programas de construcción de Viviendas de Interés Social nueva, en terrenos ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, para atender la demanda.
- Con soporte en estudios previos, desarrollar las acciones necesarias que garanticen el acompañamiento público en los procesos de autoconstrucción de Viviendas de Interés Social y de mejoramiento integral.
- Para la ejecución de los programas de mejoramiento integral de aquellas viviendas que se encuentran localizadas en suelo urbano y de expansión urbana del municipio, diseñar un esquema que permita su seguimiento y evaluación.
- Promover la participación comunitaria para el desarrollo de programas de Viviendas de Interés Social y de mejoramiento integral adoptando un esquema que resalte la gestión local, comunitaria y de las ONG'S.
- Adelantar las acciones conducentes a la implementación del subsidio municipal familiar de Vivienda de Interés Social, estableciéndolo el Concejo del Municipio de Albania en los términos de la Ley como un aporte municipal en dinero o especie.

4.2.9.2.3 Directrices. Para la localización en suelo urbano y de expansión urbana, de aquellos terrenos para atender la demanda de Vivienda de Interés Social, el Municipio de Albania tendrá en cuenta las siguientes directrices:

- Las prioridades definidas en el **Plan de Desarrollo del Municipio**, en dicha materia y determinantes normativos dictados por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias.
- La localización de los terrenos se ajustará a la necesidad de tierras para Vivienda de Interés Social que se estipule para el municipio.

4.2.9.2.4 Pautas de Localización. El emplazamiento de las Viviendas de Interés Social se hará atendiendo la racionalidad en el uso del suelo, la estabilidad y equilibrio ambiental en su ubicación y que incluya los componentes que garanticen la calidad de vida de los habitantes.

Los componentes a tener en cuenta para su ubicación son:

- **Aptitud de Uso del Suelo:** Según diagnóstico biofísico, es especial del aspecto geomorfológico e hidrológico.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- **Disponibilidad de Servicios Públicos:** El terreno debe estar localizado dentro de las redes actuales o estar considerado en los planes o etapas de expansión del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y la posibilidad real de poder brindarlo. En caso de ser prestado por una empresa particular, esta debe cumplir con la reglamentación al respecto de la Superintendencia de Servicios Públicos.
- **Amarre a la Malla Vial:** El terreno debe estar enlazado a la red vial primaria existente o planteada, en este caso debe ser paralelo el desarrollo vial para garantizar su ejecución en el umbral definido.
- **Estándares de Equipamiento Comunitario:** Para garantizar la calidad de vida esperada para la ciudad sostenible, todo proyecto deberá garantizar los estándares mínimos determinados para este tipo de proyectos en este documento.
- **Inclusión en Plan Parcial:** Para el desarrollo de la construcción de Viviendas de Interés Social, todo terreno deberá estar incorporado en el perímetro urbano o en las zonas de expansión y se desarrollarán bajo la figura de planes parciales.
- **Localización:** Se determina como terreno para el desarrollo de Viviendas de Interés Social, el ubicado en la zona de expansión urbana definida en el presente documento (ver en Anexo Cartográfico, Mapa N° 4: Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal, escala 1:1,500 y otra (escala gráfica)..

4.2.9.2.5 Lineamientos para la Posible Reubicación de los Asentamientos Humanos en Zonas de Alto Riesgo

- La Administración Municipal realizará actividades concernientes a levantar y mantener actualizado un inventario de las áreas que manifiesten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos.
- Para definir dichas áreas se tendrá en cuenta lo concerniente a áreas inundables o que manifiesten condiciones de insalubridad para la vivienda. Si se quiere tener mayor seguridad con respecto al riesgo y amenaza latente de determinado evento catastrófico, será necesario realizar estudios técnicos que conlleven a delimitar su área de influencia, posibles efectos, período de retorno, posibles mitigaciones, etc. de tal manera que si es viable y expedita una catástrofe futura, se procederá a realizar programas de reubicación de la población expuesta, o bien si es posible, a adelantar las operaciones o construcción de obras de mitigación necesarias para eliminar el riesgo en dichas áreas.
- Para adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, se procederá a realizar las acciones necesarias para la consecución de recursos. La reubicación podrá hacerse mediante enajenación voluntaria directa o expropiación en los términos de la Ley.
- Para evitar que los habitantes de los inmuebles ubicados en áreas de alto riesgo se nieguen a desalojar el sitio, se deben implementar los mecanismos y trámites administrativos necesarios para ordenar su desocupación.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Las áreas definidas como de alto riesgo no aprovechable para vivienda, que sean desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, se incorporarán al Sistema de Espacios Públicos (con usos de recreación, forestales o agrológicos, sumándolas como áreas libres a los equipamientos comunitarios) y, su manejo, administración y vigilancia para que no sea otra vez habitada, se debe realizar con las comunidades vecinas. Para tal fin, se diseñará e implementará un programa de formación ciudadana para que los habitantes de las áreas circunvecinas se conviertan en guardas del espacio público.
- La Administración Municipal (o entidad delegada o encargada) determinará los procedimientos por medio de los cuales, se efectuará el desarrollo de actividades que posibiliten la solución integral y coordinada del programa de reubicación.
- La Administración Municipal diseñará el dispositivo institucional y policivo para el control de las áreas recuperadas.

4.2.9.2.6 Aspectos Legales para la Localización en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, de Terrenos para Atender la Demanda de Viviendas de Interés Social. Para la localización en el suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de Viviendas 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 corregimental) 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. 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 9 de 1989**, 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 Esquema de Ordenamiento Territorial.

Para los efectos de la **expropiación** por motivos de equidad, de que trata el **Artículo 53** de la **Ley 9 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.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

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 otras, 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 el Esquema de Ordenamiento Territorial, podrán ser incluidas a las áreas del territorio del Municipio de Albania que constituyen suelo urbano.

4.2.10 Directrices y Lineamientos para la Formulación de Planes Parciales

4.2.10.1 Definición. Los planes parciales son las herramientas por medio de las cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, en específicos sectores de la ciudad. Funcionan en forma intermedia profundizando los contenidos del Plan de Ordenamiento, mediante la **definición detallada del espacio urbano en sus dimensiones y atributos y el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión y posterior ejecución. Poseen un carácter complementario y de detalle frente al carácter indicativo del Plan General.** Los Planes Parciales, son los que verdaderamente apoyan en la construcción del espacio físico de la ciudad.

De acuerdo al **Artículo 2 del Decreto 1507 de agosto 4 de 1998**, los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o distritales y los particulares. Su vigencia será la que se determine en cada caso.

4.2.10.2 Origen de los Planes Parciales

- El Esquema de Ordenamiento Territorial, puede definir los criterios generales para la formulación posterior de Planes Parciales.
- La iniciativa pública para lo cual deberá contemplarse su articulación con el Programa de Ejecución.
- La iniciativa privada en los términos definidos en la Ley 388/97.

4.2.10.3 Criterios para la Delimitación de un Plan Parcial

Los Planes Parciales deberán ser formulados únicamente para determinados sectores del suelo urbano o de expansión. Para su delimitación se deben tener en cuenta los siguientes criterios:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Articulación dentro de las políticas y directrices del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- La solución integral de problemáticas particulares en determinado sector urbano o el desarrollo idóneo en términos de planificación de sectores del suelo de expansión.
- La posibilidad de verificación del cumplimiento de metas en el tiempo.
- La posibilidad de su gestión financiera e institucional como una sola intervención.
- Que incluya de manera coordinada diversos instrumentos de gestión urbanística que pueden incluir o no Unidades de Actuación Urbanística.
- En las zonas de Expansión Urbana o corregimental, todo plan que se desarrolle debe dar respuesta a las necesidades de equipamientos y espacio público de orden zonal, de acuerdo a los Estándares Mínimos de Calidad de Vida.
- En la zona de Expansión Urbana, el **área mínima para el desarrollo de un Plan Parcial será un área mínima de 20 hectáreas.**

4.2.10.4 Ambitos de Aplicación

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

- Areas determinadas del suelo.
- Areas incluidas en el suelo de expansión urbana.
- Areas que deben desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- Areas que deben desarrollarse mediante macroproyectos.
- Areas que deben desarrollarse mediante Operaciones Urbanas Especiales y caso excepcional.

Ambitos de aplicación:

4.2.10.5 Tipos de Planes Parciales. Los Planes Parciales se clasifican de acuerdo a los escenarios en que se elaboran y las metas a las cuales se dirige. Ante esta variedad de situaciones se requiere vincular diferentes tipos de planes, que si bien se soportan sobre una misma estructura metodológica, cuentan con la flexibilidad en sus contenidos para adecuarse a los temas que pretende abordar.

Los planes parciales se pueden desarrollar en suelo urbano y de expansión urbana.

Los Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana, tienen como función el desarrollo detallado del espacio urbano futuro de la ciudad, de acuerdo a los lineamientos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

del Esquema de Ordenamiento y donde la prioridad debe ser la posibilidad de su gestión por parte del sector privado.

Los Planes Parciales en Suelo Urbano, se dirigen a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura urbana existente, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos o subnormales, posibilitándose la mezcla de varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

Los tipos de planes parciales aplicables al Municipio de Albania son:

4.2.10.5.2 Por Tratamiento Urbanístico. Estos son usados tradicionalmente en los Códigos Urbanos del País. Surgen como respuesta de gestión, a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, como la función de direccionar la acción del sector público y privado. Los diferentes tratamientos permiten identificar diferentes Planes Parciales:

- **De Conservación.** Los cuales tienen como fin la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial asociado a sus condiciones históricas, culturales, urbanísticas o arquitectónicas.
- **De Mejoramiento Integral.** Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.
- **Para Cambio de Normas.** Como requisito para la modificación de las normas de determinado territorio.
- **De Desarrollo.** Son aquellos aplicables, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano en virtud de variadas circunstancias no ha podido ser urbanizadas.
- **Expansión Urbana.** . Pertenecen a esta clase todos aquellos que sean necesarios para todo proceso de incorporación del suelo de expansión a suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.
- **Para Consolidación.** Para sectores del suelo urbano definidos como zona central y barrios tradicionales consolidados y zona de uso múltiple consolidado.

4.2.10.6 Fase de los Planes Parciales. Las fases se proponen como la etapa temporal que permite una organización secuencial del desarrollo del Plan Parcial:

Las fases de un Plan parcial se denominan Valoración, Diagnóstico, Formulación y Validación.

4.2.10.7 Contenido de los Planes Parciales

4.2.10.7.1 Aspectos Generales

- La delimitación y caracterización del área del Plan Parcial.
- La definición del objetivo del Plan o su justificación.
- Los criterios de su ordenación de acuerdo a las directrices o normas estructurantes indicativas formuladas en el Plan General.

4.2.10.7.2 Aspectos Técnicos. La determinación y delimitación de los suelos de protección (por conservación de los recursos naturales, amenaza natural y defensa del paisaje) existentes en la zona del Plan y los parámetros técnicos y normas para su intervención, conservación y protección.

- La definición del trazado y las secciones de la red vial, los ejes peatonales, la localización, características y dimensionamiento de los elementos constitutivos del transporte público (estaciones, zonas de cargue y descargue), la regulación del transporte particular (señalización, etc.) con las correspondientes medidas de control. Condiciones de accesibilidad para los diferentes establecimientos o usos que se generen en el sector.
- La determinación, características y dimensionamiento del Sistema de Espacios Públicos. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social de escala intermedia como centros docentes, de salud, de cultura, de culto, recreativos, etc.
- La definición del trazado de las redes secundarias de abastecimiento de servicios domiciliarios.
- Las normas urbanísticas correspondientes para el área específica objeto del Plan Parcial con definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos y alturas.
- La delimitación de la zona o zonas que serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios a través de Unidades de Actuación Urbanística.
- Definir el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

4.2.10.7.3 Instrumentos de Gestión. La determinación de los instrumentos o mecanismos a través de los cuales se puede llevar a cabo las determinaciones del Plan Parcial.

4.2.10.8 Determinaciones Adicionales en Planes Parciales de Iniciativa Privada

- Relación de propietarios de los suelos, de los que parte la iniciativa de formulación del Plan Parcial.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Se deben establecer los compromisos que se hubieren de contraer entre el grupo de propietarios de los que parte la iniciativa del plan y la administración.
- Deben cumplir en la propuesta de formulación del Plan, con las reservas mínimas de suelo para todas las infraestructuras que se requieran y los espacios públicos y equipamientos públicos necesarios.
- Debe cumplir con todo el contenido anterior.

4.2.10.9 Documentación de los Planes Parciales. El contenido del material que se debe presentar en los Planes Parciales es el siguiente:

a. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones

- Justificación de la procedencia de formular el Plan parcial, de acuerdo con las previsiones o determinaciones del Plan general.
- Exposición y análisis de las normas estructurantes o indicativas del planeamiento superior.
- Análisis de las características del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas y de vegetación).
- Objetivos y criterios de ordenación.
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- Análisis de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, en el ámbito del Plan Parcial y en su entorno inmediato.
- Exposición de la solución adoptada, previo análisis de las opciones posibles y de los criterios que han inclinado al equipo a redactar la propuesta.
- Cuadro resumen de las características numéricas de la ordenación, superficie de los distintos usos, superficies de áreas vacantes, áreas de recreación, etc.

b. Planos de información urbanística

- Plano de situación en relación con las determinaciones estructurales de rango superior.
- Plano topográfico con curvas de nivel.
- Plano Catastral con identificación de límites de predios.
- Plano de infraestructuras existentes.
 - De servicios públicos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- De vías y transporte
- De espacio público y equipamiento colectivo.

c. Planos de la propuesta

- Plano de la zonificación de usos del suelo.
- Plano de normatividad urbanística.
- Plano del trazado de los servicios públicos.
- Delimitación de los polígonos de las Unidades de Actuación Urbanística.
- Definición gráfica del Plan de Etapas.

d. Plan de Etapas

e. Estudio Económico – Financiero

4.2.10.10 Planes Parciales que Podrían Plantearse para futuras Zonas Francas.

El análisis, partiría del desarrollo por parte de la (s) parte (s) interesada (s), de un Plan Parcial para futura (s) Zona (s) Franca (s), entendiéndose esta como el área delimitada y cercada, a la cual pueden introducirse, libres de todo gravamen, materias primas para su ulterior transformación y reexportación, o nacionalización, mediante el pago de los gravámenes normales de aduana.

La ventaja de plantear la alternativa de un Plan Parcial para el desarrollo de una Zona Franca, radica en que estas estimulan la creación de industrias (comercio, servicios, etc.), que utilizando mano de obra municipal y nacional, pueden competir en los mercados internacionales por el hecho de que las materias primas importadas no tienen que pagar gravámenes arancelarios. Otra ventaja es que pueden ser utilizadas como depósito de materias primas, las que luego son nacionalizadas a medida que el industrial o comerciante las requiera. Así, una industria puede hacer una importancia voluminosa aprovechando un precio de ocasión, pero para no comprometer sus finanzas, realiza la nacionalización por lotes, lo cual reduce sus necesidades de capital de trabajo.

Las zonas francas industriales, comerciales y de servicios son reguladas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7 de 1991 por el Gobierno nacional según los siguientes criterios:

1. *Velar por que las zonas francas promuevan el comercio exterior, generen empleo y divisas, y sirvan de polos de desarrollo industrial de las regiones donde se establezcan.*
2. *Brindar a las zonas francas industriales, comerciales y de servicios las condiciones necesarias, con el fin de que sus usuarios puedan competir con eficiencia en los mercados internacionales.*
3. *Sin perjuicio de las demás disposiciones aduaneras, establecer controles para evitar que los bienes almacenados y producidos en las zonas francas ingresen ilegalmente al territorio nacional.*
4. *Determinar las condiciones, con arreglo a las cuales los bienes fabricados y almacenados en zonas francas pueden introducirse al territorio aduanero nacional y la proporción*

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

mínima de la producción de los usuarios industriales de zonas francas que deberá destinarse a los mercados de exportación.

5. *Teniendo en cuenta los objetivos y las características propias del mecanismo de Zonas francas, dictar normas especiales sobre contratación entre aquéllas y sus usuarios.*
6. *Determinar lo relativo a la creación y funcionamiento de zonas francas transitorias y permanentes, de naturaleza mixta o privada, según los requerimientos del comercio exterior.*
7. *Determinar las normas que regulen el ingreso temporal a territorio aduanero nacional de materias primas y bienes intermedios para procesos industriales complementarios y de partes, piezas y equipos de los usuarios industriales para su reparación y mantenimiento.*
8. *Determinar lo relativo a la creación y funcionamiento de los parques industriales en los terrenos de las zonas francas.*

Los Decretos 2131 de 1991 y 971 de 1993 son las principales normas que desarrollan la Ley 7/91 y hacen referencia a la naturaleza, organización y funcionamiento de las zonas francas y de sus usuarios y a los regímenes especiales que se aplican sobre estas áreas. Al respecto existe un amplio documento expuesto por Cecilia Montero Rodríguez en las XX Jornadas Colombianas de Derecho Tributario. (Instituto Colombiano de Derecho Tributario, ICDT. Memoria XX Jornadas de Derecho Tributario. Girardot, febrero 28, 29 y marzo 1 de 1996).

4.2.10.11 Del Plan de Ordenamiento Minero Ambiental para la Zona Minera de Carbón y su Ciudadela “La Mina”. En vista de que la normatividad existente plantea los **planes parciales** para áreas, urbanas y de expansión. Surge la inquietud con respecto a áreas construidas en el territorio municipal con una dinámica sometida a regímenes legales internos diferentes al de la Ley 388/97. Es el caso de la **ciudadela “La Mina” y la zona minera a su alrededor** perteneciente a **INTERCOR**, y donde ubica gran parte del personal que trabaja en actividades relacionadas con la extracción de carbón mineral en sus alrededores. En lo que concierne a la ciudadela (ubicada en el Municipio de Albania), esta ha sido concebida como un auténtico núcleo autosuficiente donde su estructura responde a las concepciones del urbanismo racionalista (distribución de los empleos y los servicios en el interior de la ciudad, los desplazamientos que realiza la población en su vida cotidiana son siempre cortos “la vida está organizada de tal forma que en pocos minutos los obreros y empleados pueden ir al trabajo, los niños a la escuela, etc.) sin embargo **no presenta una identidad específica conforme a los lineamientos y normas que expone la Ley 388/97**; es un territorio con todos los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, laguna de oxidación, energía, salud, educación, capilla, cajero automático, viviendas, restaurante, supermercado, comunicaciones, vías, campos recreativos y deportivos, etc.) y sin embargo es ajeno e independiente en cuanto a su organización territorial y al tratamiento urbanístico que pudiere corresponderle.

La ciudadela “La Mina” y su actividad extractiva alrededor, ejerce influencia sobre las desigualdades en el desarrollo regional, los contrastes urbanos y, en el deterioro del medio ambiente; atiende prioritariamente la consecución de la máxima producción y rentabilidad de extracción del carbón mineral, con una evidente facilidad para generar transformación y reorganización de las estructuras territoriales, algunas convenientes a sus propias necesidades y al de la población municipal, generando el efecto de la segregación socio-funcional en el interior de la ciudad, crecimiento relativo del flujos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

interurbanos, estructuración y polarización del transporte en torno a unos nodos y rutas principales, etc..

Bajo toda esta reflexión, es sabido que una manera de haber integrado este territorio a un modelo de planificación territorial especial, era por medio de la realización de un **Plan Parcial**, hecho que no pudo darse, dado que mucho antes de salir la **Ley 388/97**, el complejo carbonífero ya estaba instalado, y si hoy en día se considera el **Decreto 1507 de 1998**, se evidencia que el Plan Parcial se plantea con visión prospectiva y, no cuando el espacio a planificar ya está armado con los atributos y dimensiones con que fue previsto por sus directivos.

La ciudadela La Mina, es un área aislada territorialmente del tejido urbano municipal (Zona Urbana Albania y Zona Urbana Cuestecitas) **que requiere** de la expedición de normas relativas al **nivel intermedio de planificación** y por otra parte la zona de explotación minera a su alrededor, requiere de un plan que involucre normas relacionadas con su actividad principal.; el Alcalde del Municipio de Albania, podrá adoptar después de realizado y previamente avalado por **CORPOGUAJIRA** ó la autoridad ambiental competente, un **Plan de Ordenamiento Minero Ambiental**, como instrumento necesario para el cumplimiento de ese propósito.

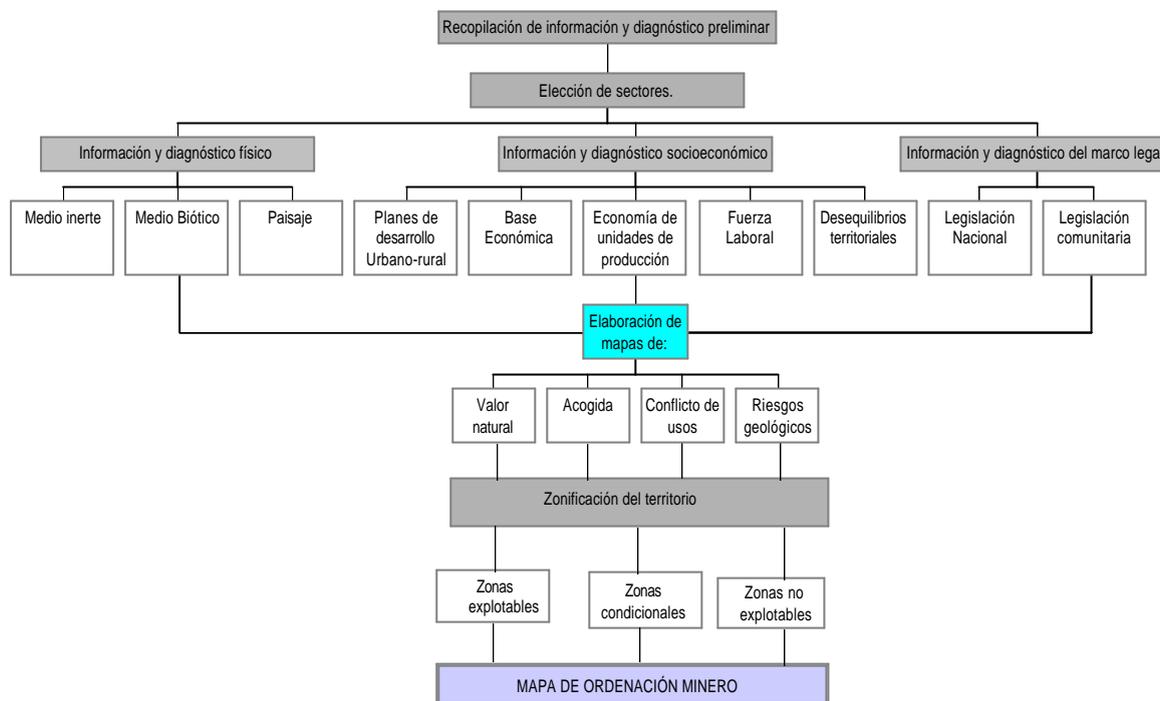
Se entiende por **nivel intermedio de planificación** para los efectos de este tema, al conjunto de normas urbanísticas requeridas para desarrollar y complementar la planificación de una determinada **zona con características urbanas aisladas** del contexto municipal, que no correspondan a la categoría de **norma complementaria o específica de que trata el Artículo 15 Numeral 3 de la Ley 388 de 1.997**, porque corresponde a una **operación urbana específica y un caso excepcional**.

El **Plan de Ordenamiento Minero Ambiental** para efectos de este EOT es el instrumento de planificación mediante el cual se regulan las zonas minera del carbón mineral en “El Cerrejón”, el cual **será formulado e implementado por INTERCOR**, bajo la supervisión y coordinación de la **Oficina de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Albania, CORPOGUAJIRA y Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial**, quienes de conformidad con sus competencias, formularán las directrices de **“manejo minero, ambiental, urbanístico, social, económico y administrativo para el diseño y aplicación del plan; recuperación morfológica y ambiental de las explotaciones abandonadas y su posterior reingreso a un nuevo uso; implementación de un Sistema de Información Geográfica; Mapas de ordenamiento minero ambiental; reglamentación y procedimiento de aprobación”** en un término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo Municipal que adopta el EOT del Municipio de Albania. Este **Plan de Ordenamiento Minero Ambiental, será adoptado mediante decreto del Alcalde del Municipio de Albania**, previa concertación con las autoridades ambientales competentes. Ver Figura No. 4.1

El Plan de Ordenamiento Minero Ambiental, también deberá incluir como se ha hecho y se está realizando el aprovechamiento de las reservas de carbón mineral, bajo parámetros de sostenibilidad ambiental y **las condiciones** en las cuales **INTERCOR deberá dejar el suelo** para el desarrollo de **usos futuros al finalizar la explotación**.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

Figura No. 4.1 Propuesta de Metodología Inicial a Seguir para la Elaboración de un Mapa de Ordenamiento Minero.



Fuente: Tomado de “El Ordenamiento Territorial en el Ecuador” por Paúl Carrión.

A continuación se presentan algunos ejemplos que pueden ser aplicados como artículos de la normatividad a desarrollar por el Plan de Ordenamiento Minero Ambiental (POMA).

ARTÍCULO ____ DE LA SECTORIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES MINERA DEL CARBÓN. Dado que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo Municipal se adelanta explotación minera de carbón a cielo abierto, la empresa explotadora deberá sectorizar la totalidad del área otorgada en la respectiva licencia de explotación o título minero, en concordancia con las disposiciones establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, definiendo claramente: frentes de explotación actuales y futuros, frentes agotados, áreas para actividades complementarias y retiros.

ARTÍCULO ____ DE LOS RETIROS DE AISLAMIENTO. Exceptuando la ciudadela “La Mina”, entre la explotación minera y actividades no compatibles tales como: viviendas, usos institucionales y equipamientos, entre otros, deberá respetarse una distancia mínima o franja de amortiguamiento definida mediante modelos de simulación (sobre efectos de polvillo, ruido de explosiones, etc.). Este retiro lo debe dejar INTERCOR, y se constituirá en franja de amortiguamiento con el fin de atenuar y mitigar los efectos ambientales que se puedan derivar de la explotación.

La empresa explotadora, deberá guardar además, todos los retiros establecidos para vías, obras civiles, corrientes de agua, líneas de alta tensión y zonas de protección.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

ARTÍCULO ____ DE LA RECUPERACIÓN DE AREAS DE EXPLOTACIÓN MINERA.

Una vez agotado el frente de explotación, el titular de la licencia de explotación procederá a su rehabilitación ambiental, cuyo objetivo será el acondicionamiento del suelo y el de restituir la capa vegetal para posibilitar que en el futuro, el terreno alterado vuelva a ser útil para un determinado uso. Este proceso se sujetará a las normas de manejo ambiental dispuestas por las respectivas autoridades ambientales. Previo a la explotación (áreas nuevas de minería que todavía no están en explotación), se determinará el uso potencial para los terrenos a intervenir, con el fin de contemplar los requerimientos del mismo durante la ejecución del proyecto por parte del explotador.

ARTÍCULO ____ DISPOSICIONES GENERALES. En la explotación minera y beneficio de los recursos minerales deberán tenerse en cuenta consideraciones técnicas y normativas que permitan la gestión integral del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la optimización del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, la sociedad, la cultura, la economía municipal y las características urbanísticas de la ciudad.

En la utilización del medio natural se debe aplicar la legislación ambiental y minera vigentes y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia.

Adicionalmente, se deben propiciar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de residuos sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

ARTÍCULO ____ POSIBLE EXPLOTACIÓN FUTURA DE CARBÓN MINERAL, DIFERENTE A LA CONCEBIDA EN EL ESTUDIO AMBIENTAL DE NUEVAS AREAS DE MINERÍA, REALIZADO POR INTERCOR-INGETEC S. A. EN MAYO DE 1997, PARA EL COMPLEJO CARBONÍFERO EL CERREJÓN ZONA NORTE.

En caso de identificarse más zonas para explotación minera del carbón, debidamente comprobado, en el suelo rural clasificado como Ecosistema Estratégico para el Mantenimiento del Equilibrio Ecológico y la Biodiversidad, tal como se georeferencia en el Mapa No. 2: "Mapa Zonificación Rural de Areas de Reserva para la Conservación y/o Protección y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente, Sitios de Valor Histórico, y/o Cultural y/o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio, escala 1: 75,000" (ver Anexo cartográfico), podrán autorizarse como medida de excepción, proyectos de explotación, previo el cumplimiento de la normatividad minera y ambiental vigentes.

Parágrafo 1: Tal excepción tendrá cabida, solo con fundamento de estudios técnicos que demuestren la existencia del recurso minero y el concepto de la autoridad competente de mayor jerarquía, así como también la factibilidad técnica, económica, socio-cultural y ambiental de su explotación.

Parágrafo 2: Dichos aprovechamientos deberán hacerse subterráneamente, en ningún caso se admitirán nuevas explotaciones a cielo abierto. Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación, se sujetarán, en cada caso a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO ____ USOS EN LAS ZONAS DE EXPLOTACIÓN MINERA DEL CARBÓN

- 1. Uso principal:** Extracción de carbón mineral a cielo abierto.
- 2. Usos compatibles:** Acopios de cemento, piedra, agregados pétreos, arena y hormigón. Oficinas anexas a la actividad industrial. Industria pesada: Aserraderos, talleres de cepilladura y otros talleres para trabajar la madera. Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica, disposición de Residuos Sólidos inertes (exclusivamente escombreras y llenos estructurales de tierra). Reparación y mantenimiento de vehículos. Talleres industriales a escala media. Establecimiento de áreas de esparcimiento. Comunicaciones. Alojamiento. Servicios Financieros.
- 3. Usos restringidos:** Campamentos solo como apoyo a las actividades de producción primaria y silvicultura. .
- 4. Usos prohibidos:** Los no relacionados con el uso principal, compatible y restringido.

ARTÍCULO ____ Régimen para las Zonas de Explotación Minera. Todas las actividades mineras deberán tecnificarse con el propósito de garantizar la reducción de los impactos ambientales, racionalizar la explotación del recurso y facilitar la rehabilitación morfológica de los frentes agotados.

Los frentes mineros con superficie mayor a 500,000 metros cuadrados (50 hectáreas) no podrán extender su área de explotación o abrir nuevos frentes hasta tanto no hayan rehabilitado morfológicamente al menos un tercio (1/3) de las zonas ya explotadas y estas posean una cobertura vegetal homogénea.

Permanentemente, durante la vigencia de la licencia de explotación y del título minero, la relación de áreas entre las zonas de explotación y las de rehabilitación morfológica con cobertura vegetal homogénea deberá ser de 3 a 1, es decir, tres partes de zona en proceso de explotación y una parte de la zona ya explotada, completamente rehabilitada.

En el término de un (1) año no prorrogable, contado a partir de la entrada en vigencia del POMA, el explotador deberá dar cumplimiento a las normas anteriormente descritas. En caso de no cumplirlas totalmente, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas procederá a los recursos legales competentes previa concertación con las autoridades ambientales competentes y, se deberá suspender toda actividad extractiva y de beneficio de materiales, reorientando sus acciones a la rehabilitación morfológica de las áreas ya explotadas y al cumplimiento de los requisitos exigidos.

4.2.11 Propuesta sobre Actuaciones Urbanísticas

4.2.11.1 Definición. La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida 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

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación Urbanística, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

4.2.11.2 Características. La Unidad de Actuación Urbanística se caracteriza por:

- Su delimitación y reglas de manejo son definidas en el Plan Parcial.
- La gestión asociativa, que implica el carácter vinculante de los propietarios incorporados dentro de la delimitación, ya sea voluntariamente o por la vía impositiva.
- Unas condiciones privadas de manera tal que mediante el reparto de cargas y beneficios, se logre el suelo necesario para la dotación de sectores de la ciudad.
- La factibilidad de asumir las cargas de la intervención urbana por parte de los propietarios del suelo, sobre la base de las condiciones finales del espacio urbano.

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística podrá coincidir o ser menor que el área del Plan Parcial más no de mayor tamaño.

4.2.11.3 Condiciones para Definir Unidades de Actuación Urbanística. La Unidad de Actuación Urbanística puede ser definida a partir de los siguientes criterios:

- Capacidad y posibilidad de vinculación del sector privado y /o propietarios.
- Condiciones de mercado favorables para determinar rentabilidades económicas por la intervención.
- Capacidad institucional en la gestión.
- Rentabilidad social para el estado.
- Rentabilidad económica para los propietarios del suelo.
- Rentabilidad económica para el operador-urbanizador.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

- Posibilidad de sumir las cargas resultantes de la urbanización.

4.2.11.4 Criterios para Delimitar Una Unidad de Actuación. Son criterios para delimitar las Unidades de Actuación los siguientes:

- Deben incorporar las áreas de los sistemas estructurales del espacio público y de equipamientos, internos y adyacentes, de acuerdo a los estándares definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Parcial, de manera tal que puedan ser incorporados como cargas a la intervención urbana.
- Debe definir el número de propietarios vinculados a la actuación de manera tal que se faciliten los procesos de concertación y negociación.
- Debe garantizar el número de metros cuadrados necesarios para que como mínimo asuman los costos de la intervención y de las cargas urbanísticas a favor del estado, derivadas del ordenamiento territorial.

4.2.11.5 Unidades de Actuación por Gestión Privada o Mixta. La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística implica un Acto Jurídico mediante el cual se vinculan a los propietarios, mediante su registro en el Folio de Matricula Inmobiliaria. Y se inicia la conformación de la entidad operadora.

4.2.11.6 Vinculación de los Propietarios. La vinculación de los propietarios puede realizarse de forma voluntaria o impositiva. En el caso de esta última, se realiza por parte de la Administración Municipal, mediante declaratoria de desarrollo prioritario, caso en el cual se actúa bajo los mismos procedimientos que si fuera de forma voluntaria.

4.2.11.7 Obligaciones de los Propietarios. Son obligaciones de los propietarios:

1. Promover y costear la elaboración de la planificación de escala intermedia.
2. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
3. Realizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la Administración Municipal, del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del esquema de Ordenamiento o Plan Parcial.

El propietario que antes de conformarse una Unidad de Actuación Urbanística, halla cedido al municipio mediante escritura pública, debidamente registrada, Áreas de Cesión requeridas para vías del Plan Vial o equipamiento colectivo, quedará exonerado de volver a entregarlas al municipio, y si lo hará entrega del área restante o su compensación en dinero, en caso de que ésta sea inferior a la señalada den la Unidad de Actuación Urbanística.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

En caso de que el Área de Cesión entregada antes de conformarse la Unidad de Actuación Urbanística, se a superior a la que debería entregar mediante un proceso de reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberá tener en cuenta el valor del excedente para un futuro pago de plusvalía o costos de infraestructura de vías, servicios públicos y/o equipamiento colectivo.

El propietario que antes o durante un proceso de valorización halla entregado áreas de cesión para la conformación de vías del Plan Vial o equipamiento colectivo, se le deberá tener en cuenta el valor de las mismas para ser descontado del valor que le correspondería pagar por construcción de la vía o equipamiento.

4.2.11.8 Procedimiento para la Ejecución de las Unidades de Actuación

El procedimiento para la ejecución de una Unidad de Actuación por gestión privada se describe en los siguientes pasos:

1. Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación y de reajuste de tierras que se desarrollan en el Plan Parcial.
2. Registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad.
3. Constitución de la entidad gestora de la Unidad de Actuación, por parte de los propietarios vinculados a la actuación.
4. En caso de ejecución voluntaria, se procederá a la aplicación de los instrumentos de intervención sobre la Estructura Predial, dados fundamentalmente por la Integración Inmobiliaria, Reajuste de tierras o la Cooperación entre partícipes, mediante Escritura Pública.
5. Reparto de cargas y Beneficios, el cual puede realizarse a través de la técnica del aprovechamiento urbanístico, por compensaciones o a Través de la Transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo o la combinación de ellos.
6. Actuación de Urbanización, que mediante la Licencia de urbanización definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización. Adicionalmente, el cumplimiento de los compromisos, especialmente la entrega de las cesiones y suelos requeridos para dotaciones, posibilitando la actuación de edificación.
7. Actuación de Edificación, que mediante la Licencia de construcción o edificación posibilita el uso de los aprovechamientos, los cuales previo cumplimiento de las normativas de edificación, permite la salida al mercado de los metros cuadrados construidos.
8. En el caso de que la ejecución sea impositiva a los propietarios por parte de la administración, será formalizada mediante declaratoria de desarrollo prioritario y la inscripción de los predios den el Folio de Matrícula Inmobiliaria. Si los propietarios

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

cumplen con los plazos establecidos, se procede igual desde el numeral 3. En caso de incumplimiento, la Administración Municipal podrá iniciar procesos de enajenación forzosa.

4.2.11.9 Unidades de Actuación por Gestión. Las Unidades de Actuación por gestión pública, surgen principalmente cuando no se cumple alguno de los criterios establecidos para las Unidades de Actuación Urbanística de gestión privada, razón por la cual corresponde al estado asumir las cargas de intervención. Estas unidades estarán por tanto asociadas a zonas prioritarias donde el estado debe asumir subsidiariamente la realización de las acciones que contribuyan a modificar tendencias o solucionar problemáticas tales como zonas de riesgo, mejoramiento integral de barrios, renovación urbana, y donde esté plenamente comprobada la imposibilidad de realizarse por parte de los propietarios.

4.2.11.10 Procedimientos Para Unidades de Actuación por Gestión Pública. El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación que se desarrolla en el Plan Parcial.
2. Registro en el Folio de Matrícula inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad.
3. Declaratoria de Utilidad Pública para los predios del área determinada, con lo cual se da inicio formal al proceso de adquisición del suelo.
4. Iniciación proceso de enajenación voluntaria.
5. Actuación de urbanización, que mediante la Licencia de Urbanización definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización.
6. Actuación de Edificaciones, que mediante la Licencia de Construcción o edificación posibilita el uso de los aprovechamientos, los cuales previo cumplimiento de las normativas de edificación, permite la salida al mercado de los metros cuadrados construidos.
7. En caso de no acuerdo en el proceso de enajenación forzosa podrá procederse a la expropiación por vía judicial. Una vez realizada se desarrollarán los numerales 5 y 6.
8. Una vez declarada la utilidad pública, podrán declararse condiciones de urgencia, según lo definido por la Ley 388 de 1997, iniciarse los procesos de expropiación administrativa, siguiendo posteriormente los pasos 5 y 6.

4.2.11.11 La Cooperación entre Participes. Cuando para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los participes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE ALBANIA, LA GUAJIRA

de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan Parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997.

Se realiza cuando no se requiere una nueva configuración predial de la superficie, y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios.

La Ley 388 de 1997 desarrolló una serie de instrumentos jurídicos tales como la enajenación forzosa, la adquisición de inmuebles mediante la enajenación voluntaria, la expropiación por vía administrativa y los derechos de preferencia que también se incluyen en esta categoría.

4.2.11.12 De los Instrumentos de Gestión. Para el desarrollo de los programas de Viviendas de Interés Social y de Mejoramiento Integral, el municipio podrá hacer uso e implementar la adopción en términos de la Ley 9 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 Viviendas 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.