

2. COMPONENTE URBANO

2.1 INTRODUCCIÓN

En la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se presenta el componente urbano como el conjunto de políticas, acciones y normas que permitan obtener una respuesta espacial con base en las raíces sociológicas; analizando a fondo su estructura, forma y significado. Lograr una nueva concepción de ciudad, teniendo como resultado un espacio polivalente cohesionador de los sistemas agroindustriales de la región.

Así mismo, definir los principios de la estructura urbana capaz de interrelacionar el hecho urbano, formulando cualitativa y cuantitativamente las respuestas necesarias y su relación lógica; desarrollando un esquema lúdico cultural como un sistema propio de vivencia urbana.

Actualmente el hombre de esta región desempeña diferentes actividades, las cuales realiza dentro de un tiempo y espacio determinado.

La especialización de las tareas productivas ha logrado, por un lado el avance en el rendimiento económico del tiempo de trabajo y, por otro una emisión fragmentada de la realidad tanto al interior del proceso productivo como en la explicación del conjunto de fenómenos sociales. El hombre se convierte dentro de su trabajo en un ser alienado, ofreciendo la posibilidad de ser manipulado más fácilmente. Surgen, cuatro tiempos determinados, el tiempo necesario que hace referencia a las actividades físicas (comer, aseo, dormir), el tiempo comprendido que es el trabajo remunerado, el tiempo contrario que se utiliza en las actividades realizadas en la vivienda y no es remunerado y el tiempo libre dedicado a la recreación, volver a crear.

Con la asignación de los tiempos y su debido encasillamiento, surgen las zonificaciones y la discriminación de las actividades humanas en las ciudades; por lo tanto las zonificaciones se traducen como espacios univalentes e incapaces de funcionar para otra actividad. Por esto el suelo urbano deberá ser un espacio multifuncional.

A la reunificación de las actividades humanas, deberá corresponder una organización territorial compleja, que comprenda los centros de trabajo, la nueva universidad, los centros de pensamiento, los nuevos centros de investigación, los lugares de reunión de carácter lúdico, las estructuras para el desarrollo físico y mental. No se tratará de una sumatoria de elementos preexistentes o de una redistribución de los mismos, sino de una integración tal que modifique la naturaleza de cada uno de ellos.

El sistema vial esta conformado por una organización lineal de vías vehiculares y peatonales, sin entorpecer las actividades que se desarrollen en los diferentes núcleos; a su vez se desarrollan vías circunvalares para desviar el transporte pesado.

En la interacción funcional, la calle se convierte en el principal generador del espacio urbano, brindando posibilidades lúdicas, creativas y culturales; y definiendo los elementos arquitectónicos y urbanísticos que lo componen: andenes, calzadas, espacios verdes, escaleras, terrazas, plazoletas, etc. Esto comprende la configuración de un ambiente ciudadano amable y abierto al público.

2.2 CONCEPTUALIZACION

2.2.1 Nivel normativo de los agentes y acciones urbanas.

La acción de los agentes públicos y privados sobre el espacio urbano se estructurará a través de instrumentos normativos a tres niveles:

- Nivel Micro: Define el carácter y función del sector espacial al reglamentar y determinar la intensidad del desarrollo necesario para implementar las políticas urbanas, de forma y estructura definidas.

- Nivel Intermedio: Define además los parámetros procedimentales, los parámetros indicativos de trazado urbano, de tipologías urbanas de referencia, de dinámica del espacio público y de acción del sector público, para orientar la conformación del sector público y para regular el espacio privado.
- Nivel Macro: Define las normas de uso, volumétrica y equipamiento con el objeto de que la acción del sector privado se realice en concordancia con el carácter y la función urbana del sector y con los parámetros de espacio público definidos en el nivel intermedio.

2.2.2 Los agentes urbanos

La actuación de los agentes urbanos debe regularse por cuanto inciden en la estructuración del espacio urbano, el cual estará compuesto por los siguientes elementos:

- Las vías, plazas, parques, zonas verdes, centros de mercadeo y demás áreas abiertas de uso público.
- Las edificaciones y los equipamientos sociales abiertos o cerrados, de uso público.
- Las edificaciones y las áreas abiertas o cerradas, de uso privado.

Los agentes se clasifican en: sector público, sector privado y sector comunitario.

2.2.2.1 El sector público

Está conformado por la Administración Municipal y por los representantes de las diversas entidades municipales, departamentales o nacionales que, a través de sus actuaciones institucionales, directas o indirectas, intervienen en la conformación, gestión y/o control del espacio urbano.

Define la función, el carácter y el diseño del espacio público, regula la intensidad del uso del espacio privado, evalúa la acción del sector privado y toma las medidas correctivas del caso.

2.2.2.2 El sector privado

Está conformado por todas las personas naturales o jurídicas que, a través de las actuaciones individuales sobre predios particulares, inciden en la conformación, gestión y/o control del espacio urbano.

Ejecuta la acción sobre el espacio privado, con base en la regulación definida por el sector público. Los sectores privado y público intervienen en la utilización, gestión y control del espacio urbano a través de instancias comunitarias.

2.2.2.3 El sector comunitario

Está conformado por personas jurídicas, privadas o mixtas, que representan sectores de la comunidad en la conformación, gestión

y/o control del espacio urbano. Su interés es la obtención y utilización del equipamiento social requerido para su desarrollo.

2.3. FORMAS Y ESTRUCTURAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se adopta para el área urbana del municipio de Saravena la forma generada por la prolongación de la Carrera 13, salida a Tame y la Diagonal 33 salida a Pamplona con el cruce de la Diagonal 30, Vía al Incora y salida a Arauca, siguiendo como tipología los desarrollos tipo damero ya existentes en sus costados, referenciado en el Mapa número 18.

La Estructura Urbana se consolidará con el tiempo a través de las **Áreas de Actividad** y de los **Tratamientos**, y se caracterizará entre otros por los siguientes aspectos:

- Fortalecimiento de la actividad comercial y de servicios en la zona central (kras 13 y 16 A entre la calle 22 y la diagonal 30) y los ejes lineales de comunicación subregional.
- Localización de la actividad industrial en un área de uso especializada, sobre el costado oriental de la vía que conduce al aeropuerto (complejo metalmecánico o zona industrial).
- Preservación de la actividad agrícola y ganadera en las áreas adyacentes al perímetro urbano, con destino a áreas de uso

intensivo en vivienda a largo plazo, especialmente los costados occidental, norte y sur del área urbana.

- Definición de **Zona de Alto Riesgo** por inundación y desbordamiento el trayecto de la **Quebrada la Pava** por el área urbana (**Barrios Versalles, Libertadores, La Esperanza, San Luis, Las Flores y San Jorge**), con un área de influencia de 50 mts. a cada costado, dándole el uso de *parque y corredor turístico* en contacto con el tejido Urbano.
- Determinación de los **Ejes Viales** principales, secundarios y terciarios que garanticen la comunicación subregional, la fluidez vehicular y la estructuración entorno a ellos de las diversas actividades urbanas, manteniendo los paramentos de 20,00 metros combinados con amplias zonas verdes y diferentes tamaños de calzada según su clasificación e importancia.
- Distribución espacial de la población de acuerdo con la disponibilidad y utilización de áreas urbanizables y con la implementación de nuevos conceptos de conjunto y densidad.

2.3.1 Políticas Urbanas Regulatoras del Crecimiento

- a. Promover la densificación de las áreas urbanizables actuales y por desarrollar, con el fin de alcanzar un uso racional e intenso del suelo urbano evitando expansiones horizontales, dentro de un concepto equilibrado de mezcla de usos.
- b. Regular la incorporación de los nuevos desarrollos a través de parámetros tipológicos de trazado y estructura urbana, planes de inversión en infraestructura y de equipamiento urbano a corto y mediano plazo.

- c. Reglamentar el desarrollo urbanístico en cuanto a **Uso del Suelo** e **Intensidad** de éste, con base en la definición de políticas de rehabilitación, redesarrollo, conservación y consolidación de las áreas urbanas.
- d. Definir los mecanismos reguladores de la actuación pública y privada, en el tiempo y el espacio.

2.3.2 Áreas de Actividad

La Estructura Urbana propuesta se caracteriza por la conformación de las siguientes áreas de actividad:

2.3.2.1 Area Intensiva de Vivienda (AIV).

Es aquella prevista para uso predominantemente residencial y conformada alrededor de áreas y ejes de actividad intensiva en empleo.

2.3.2.2 Area Mixta, Vivienda – Empleo (AVE).

Es aquella que por su localización y función urbana tiene tendencia a una mayor mezcla de usos.

2.3.2.3 Area Intensiva en Empleo (AIE).

Es aquella que por ser o estar prevista como centro de empleo y por su localización estratégica dentro de la Ciudad, se constituye en sector de atracción de actividades urbanas que generan empleo.

2.3.2.4 Area de Actividad Especializada (AAE).

Son aquellas que, por las características de las actividades que en ellas se desarrollan, o por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica y/o restricción de las relaciones con respecto a áreas de otros usos.

2.2.3.5 Area de Actividad Agrológica (AAA)

Es aquella que por su localización, calidades de suelos y características topográficas, es en mayor o menor grado apta para desarrollar usos forestales y/o agropecuarios, y en la cual debe restringirse el desarrollo de uso urbanos.

Los usos específicos del suelo en las diferentes áreas de actividad son los asignados como principales, complementarios, compatibles o restringidos en la sección siguiente.

2.3.3 Usos del Suelo

a. **Uso Principal:** Es aquel señalado como uso predominante para un determinado sector del área municipal con miras a estructurar y consolidar el carácter y función asignados al sector dentro de la estructura urbana.

b. **Uso Complementario:** Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento y estructuración del uso principal de un determinado sector.

c. **Uso Restringido:** Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, en razón del impacto ambiental y urbanístico que genera, está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

d. **Uso Prohibido:** Presenta las demás actividades para las cuales el área no presenta aptitud y/o compatibilidad con los usos permitidos.

2.3.3.1 Usos para áreas intensivas en vivienda (AIV).

- Usos principales:
 - a. Vivienda bifamiliar y unifamiliar.

- Usos Complementarios:
 - a. Comercio, Tipo 1.
 - b. Institucional, Tipo 1 y 2.
 - c. Recreacional, Tipo 1 y 2.
 - d. Pequeña industria, Tipo 1.

Usos restringidos:

- a. Comercio, Tipo 2.
- b. Pequeña Industria, Tipo 2.

Usos prohibidos:

- a. Comercio tipo 4.
- b. Mediana industria tipo 2.

2.3.3.2 Usos para áreas mixtas, vivienda – empleo (AVE).

• Usos principales:

- a. Comercio, Tipo 1 y 2.
- b. Institucional, Tipo 1 y 2.
- c. Recreacional, Tipo 1.
- d. Pequeña Industria, Tipo 1 y 2.

Usos compatibles:

- a. Recreacional, Tipo 2.
- b. Mediana Industria, Tipo 1.

Usos restringidos:

- a. Mediana Industria, Tipo 2.

• Usos prohibidos:

- a. Comercio tipo 4.

2.3.3.3 Usos para áreas intensivas en empleo (AIE).

• Usos principales:

- a. Comercio, Tipo 1 y 2.
- b. Pequeña Industria, Tipo 1 y 2.
- c. Institucional, Tipo 1 y 2.
- d. Recreacional, Tipo 1 y 2.

Usos compatibles:

- a. Comercio, Tipo 3.
- b. Mediana industria, Tipo 2.

Usos restringidos:

- a. Servicios municipales.
- b. Mediana industria, Tipo 2.

2.3.3.4 Usos para áreas de Actividad Especializada (AAE).

Se distinguen las siguientes clases de zonas, las Zonas Industriales y la de Servicios Municipales y, para cada una de ellas se asignan los siguientes usos:

2.3.3.4.1 (AAE-1) Zonas industriales:

- Usos principales:
 - a. Pequeña industria, Tipo 1 y 2.
 - b. Mediana industria, Tipo 2.

- Usos complementarios:
 - a. Comercio, Tipo 1, 2 y 3.

- Usos restringidos:
 - a. Institucional, Tipo 2.
 - b. Recreacional, Tipo 2.
 - c. Servicios Municipales.

d. Institucional, Tipo 1.

- Usos prohibidos:

- a. Vivienda

2.3.3.4.2. (AAE-2) Servicios municipales:

En estas zonas se distinguen los siguientes servicios:

- Abastecimiento.
- Transporte.
- Servicios Públicos.
- Funerarios.
- Disposición y tratamiento de desechos.
- Recreativos e institucionales.

a. Servicios de abastecimiento:

- Usos principales:

- a. Matadero.

- b. Plaza de Mercado.

- a. Almacenamiento y distribución de combustibles.

- Usos complementarios:

- a. Restaurante y cafeterías.

- b. Oficinas.

- c. Bodegas.

- d. Vivienda celador.

Los usos complementarios se permitirán únicamente como parte integrante del uso principal.

b. Servicios de transporte:

- Usos principales:
 - a. Terminales terrestres.
 - b. Terminal aéreo.
 - c. Terminal de carga.
- Usos complementarios:
 - a. Los requeridos para el buen funcionamiento del uso principal siempre y cuando sean parte integrante del mismo.
- Usos restringidos:
 - a. Vivienda.

c. Servicios públicos:

- Usos principales:
 - a. Instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos y gas.
- Usos complementarios:
 - a. Los requeridos para el buen funcionamiento del uso principal siempre y cuando sean parte integrante del mismo.

- Usos restringidos:
 - a. Vivienda.

- d. Servicios Funerarios:

- Usos Principales:
 - a. Cementerios.
 - b. Jardín-cementerio.

- Usos complementarios:
 - a. Los requeridos para el buen funcionamiento del uso principal siempre y cuando sean parte integrante del mismo.

- e. Servicios de disposición y tratamiento de desechos:

- Usos principales:
 - a. Lagunas de oxidación o amortiguación.
 - b. Relleno sanitario.

- f. Servicios recreativos e institucionales:

- Usos principales:
 - a. Recreacional, Tipo 2.
 - g. Institucional, Tipo 2.

- Usos complementarios:
 - a. Recreacional, Tipo 1.
 - b. Institucional, Tipo 1.

En las áreas donde se asignan usos restringidos, su localización, intensidad y reglamentación urbana, serán definidas por el Consejo territorial de Planeación previo concepto de la Secretaria de Planeación Municipal de Saravena.

2.3.3.5 Usos para áreas de actividad agrológica (AAA).

Para la asignación de usos en este tipo de área se distinguirán las sub-áreas siguientes:

- Natural de Recuperación.
- Natural de Preservación.
- Forestal Protectora.

2.3.3.5.1 Sub-área natural de recuperación: Es aquella que debe ser sometida a un proceso natural de recuperación por presentar problemas de contaminación y por estar sujeta a una fuerte presión de las áreas urbanas inmediatas.

2.3.3.5.2 Sub-área natural de preservación: Es aquella destinada a la preservación de los cultivos agrícolas y a servir como áreas de reserva para la extensión de la Ciudad.

- Uso principal:
 - a. Agricultura y ganadería.
- Usos complementarios:
 - a. Depósitos.

b. Vivienda del propietario y/o celador.

- Uso restringido:
 - a. Explotación forestal, avícola, equina y porcina.

2.3.3.5.3 Sub-área forestal protectora: Es aquella destinada principalmente a protección de bosques y especies propias de la Región.

- Uso principal:
 - a. Explotaciones forestales.

- Usos Restringidos:
 - a. Agricultura y Ganadería.
 - b. Explotación avícola, equina y porcina.
 - c. Vivienda del Propietario y/o Celador.
 - d. Desarrollos Incompletos Existentes.

2.3.4 Clasificación de Establecimientos

Estos se clasifican en establecimientos y/o zonas con la siguiente denominación:

- Comerciales.
- Institucionales.
- Zonas Recreacionales.
- Industriales.

2.3.4.1 Establecimientos comerciales

Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. Para su clasificación se tendrá en cuenta el grado de impacto sobre:

2.3.4.1.1 El espacio urbano: es el efecto que una determinada actividad comercial tiene sobre el espacio urbano público en cuanto a:

- Intensidad del flujo peatonal y vehicular que genere.
- Requerimientos de estacionamientos sobre el espacio público.
- Intensidad de flujo vehicular pesado requeridos para cargue y descargue.
- Requerimientos de vitrinas de exhibición que impliquen relación directa de los establecimientos con el espacio público y permanencias del peatón sobre dicho espacio.
- Posibilidad de expansión sobre el espacio de uso público.
- Aparición de vallas y/o avisos.
- Magnitud del establecimiento y número de accesos requeridos.

2.3.4.1.2 El uso residencial: es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre la Vivienda en cuanto a:

- Impacto psicosocial negativo de ciertos usos.
- Impacto ambiental negativo, en cuanto a ruido y olores que pueden producir ciertos tipos de usos.

Con base en el impacto ya definido, los establecimientos comerciales se clasifican así:

a. **Comercio Tipo I:** Comprende los establecimientos comerciales de cubrimiento local y de bajo impacto urbano, social y ambiental, que no requieren gran área interna ni externa, no requieren expansión sobre el espacio de uso público, no generan gran concentración ni permanencias de flujos peatonales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes.

Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda, y puede aparecer mezclado con ella a nivel de área, de predio y de nivel en la edificación.

Se subdividen en:

1. Venta de bienes al detal
 - a. Alimentos y bebidas de consumo diario.
 - b. Artículos Farmacéuticos y Cosméticos.
 - c. Artículos Variados: misceláneas y boutiques.
 - d. Artículos de Librería y Papelería.

2. Venta de servicios local
 - a. Servicios personales: salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales.
 - b. Servicios alimenticios: cafeterías y fuentes de soda.
 - c. Servicios florales: floristerías y similares.

b. **Comercio Tipo II:** son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen un mayor impacto urbano, ambiental y social; por cuanto:

- Requieren áreas mayores.
- Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.
- Por su mayor cubrimiento generan mas tráfico vehicular y tienen mayores exigencias de parqueo.
- Pueden generar flujos peatonales concentrados.
- Pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir efectos moderados sobre la vivienda. Por ello y por no tener un impacto social negativo, se consideran compatibles con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclados con éste a nivel de área y de predio, preferiblemente en diferentes niveles de la edificación.

Al tipo 2 pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Venta de bienes

a. Textiles al detal: almacenes de ropa y de textiles.

- Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares.

- Artículos varios: joyerías, relojerías, adornos, discos, librerías, almacenes fotográficos e instrumental científico.
- Artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacenes de repuestos.

2. Venta de Servicios

- a) Recreativos: teatro, bolos, clubes sociales y balnearios.
- b) Personales: academias de gimnasia y academias de enseñanza.
- c) Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías y remontadoras de calzado.
- d) Profesionales: oficinas profesionales.
- e) Turísticos: hoteles y residencias.
- f) Financieros: bancos y compañías de seguros.
- g) Alimenticios: restaurantes y cafeterías.
- h) Parqueaderos.
- c. **Comercio Tipo III:** son aquellos establecimientos comerciales de alto impacto urbano, ambiental y social; por cuanto:

- Requieren grandes áreas de ocupación.
- Generan tráfico pesado.
- Producen ruidos y/o olores molestos.
- Pueden generar usos complementarios de impacto social negativo.

Los establecimientos del tipo 3 no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer en áreas residenciales restringidas en su localización y aislados de la vivienda.

Al tipo 3, pertenecen los siguientes establecimientos:

1. Venta de Bienes
 - a. Combustibles y similares.
 - b. Maquinaria pesada.
 - c. Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares.
 - d. Venta mayorista de insumos agrícolas o de construcción.
 - e. Exhibición y venta de vehículos.

2. Venta de servicios
 - a. Bodega de almacenamiento y depósito.
 - b. Talleres de Reparación Automotriz.
 - c. Diagnosticentros y funerarias.
 - d. Plazas de mercado.

d. **Comercio Tipo IV:** comprende los establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace totalmente incompatibles con la vivienda. Se trata de establecimientos para venta de servicios recreativos y turísticos no deseables en áreas residenciales.

1. Venta de Servicios
 - a. Recreativos: griles, bares y cantinas.
 - b. Turísticos: moteles y similares.

2.3.4.2 Establecimientos institucionales

Zonas o edificaciones institucionales son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y/o administrativos. De acuerdo con su magnitud e impacto, se clasifican así:

- a. **Institucional Tipo I:** de bajo impacto, compatibles y necesarios en zonas residenciales, como: Colegios, escuelas, Iglesias y centros de salud menores.

- b. **Institucional Tipo II:** de bajo impacto social y ambiental pero que, por su magnitud e impacto urbano deben tener restricciones de localización, tales como: servicios administrativos, Universidades y similares, Hospitales, servicio de seguridad.

2.3.4.3 Establecimientos y zonas recreacionales

Son aquellos destinados al esparcimiento y recreación; se clasifican de acuerdo con el impacto social, ambiental y/o urbanístico que generen:

- a. **Recreacional Tipo I:** los compatibles con la vivienda debido a su bajo impacto, tales como: parques, plazoletas y zonas verdes.

- b. **Recreacional Tipo II:** de bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de uso por su magnitud, tales como: centro deportivo, balnearios y malecones turísticos.

2.3.4.4 Establecimientos industriales

Las zonas o edificaciones de uso industrial serán clasificadas en el título correspondiente a las áreas de actividad especializada.

Son aquellas áreas de actividad especializada cuya localización con respecto a las demás áreas y a la infraestructura vial y de servicios debe ser restringida en función de los impactos que generen.

Según el tipo de proceso industrial que se adelante, la industria se clasificará en dos grupos:

a. **Industria Extractiva:** Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la exploración, explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales necesarios para la construcción. Se encuentra clasificadas en este tipo:

- Cantera Vereda Puerto Arturo.
- Quebrada la Pava.

b. **Industria Transformadora:** Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la transformación manual o mecánica de materias primas en bienes de consumo.

2.3.5 Ejes y Vías de Estructuración

Se definen y se adoptan los siguientes **Ejes Viales** basándose en la función que cumplen dentro de la estructura urbana y en los elementos urbanísticos ambientales que los caracterizan, para ello

las vías se clasificarán según su función y a cada categoría se le da el nombre de un color, con el que se distinguen en el plano oficial del sistema vial (Plano N°), en este mismo plano aparece el trazado de los ejes viales:

- Ejes (vías) Rojos (VR).
- Ejes Grises (VG).
- Ejes Amarillos (VA).
- Ejes Verdes (VV).

La implementación del plan vial hace referencia a la identificación según una categorización y las características de la vía como pueden ser el ancho de calzada según las denominaciones V1, V2, V3 y V4, siendo la V1 las de mayor importancia y flujo vehicular.

Según las anteriores especificaciones una vía V4 podrá ser transformada en V3 y una V3 en V2 y así sucesivamente en la medida en que el crecimiento del municipio y las necesidades del tráfico así lo exijan.

Las características de todas las vías tendrán como constante un paramento de 20,00 metros y su variación se hará en el espacio destinado tanto a antejardines como a la calzada y al separador, definiendo de esta manera cuatro (4) tipos de perfiles urbanos de vía.

2.3.5.1 Tipo V1 - Subregional (VR).

Caracterizados por su función de interrelación subregional e interurbana, orientados a canalizar el tráfico vehicular rápido y sobre los cuales no se permitirá la localización directa de actividades urbanas no relacionadas con zonas o establecimientos industriales y/o comerciales Tipo 3.

A este tipo corresponden las vías que cruzan y comunican a las principales arterias viales que conducen de Saravena hacia Pamplona, Arauca y Tame.

Las características de las anteriores vías en el casco urbano, se determinan por doble calzada pavimentada de 8 metros cada una y en el caso de la carrera 13 una calzada de 10 metros delimitada por un separador central con zona verde de 1,80 metros y andenes laterales cada uno de 2.25, en el caso del Bulevar Sur o calle 11 una calzada en doble sentido de 8 metros cada una delimitada por una zona de seguridad de sobreancho de 3 metros a cada lado y andenes laterales.

2.3.5.2 Tipo V2 - Interurbana (VG).

Caracterizados por su función de polos de atracción de la actividad urbana, orientados a canalizar tráfico urbano lento, público y privado, sobre los cuales se ordenaran de manera continua las actividades urbanas intensivas que generan el empleo.

En esta descripción encontramos las vías que limitan el tránsito de la ciudad intercomunicando las diferentes comunas y sus

características son: calzada de seis sesenta (6,60) metros cada una, separador de 1.80 metros en zona verde, andenes de 1,25 metros y zona verde de 1 metro de ancho a cada lado.

2.3.5.3 Tipo V3 - Sectorial (VA).

Caracterizados por su función de penetración a los sectores residenciales, orientados a canalizar el flujo vehicular público y privado, propio de estos sectores y sobre los cuales se ordenaran de manera puntual las actividades urbanas intensivas en empleo, compatibles con la vivienda.

A este tipo de vía corresponde las vías que definen una comunicación intracomunas, con características comunes especificadas en: calzada de seis sesenta (6,60) metros cada una, separador de 1.80 metros en zona verde y andenes de 1,25 metros de ancho con zonas verdes de 1 metro a cada lado.

2.3.5.4 Tipo V4 - Peatonal (VV).

Caracterizados por su función de servicio interno a las áreas intensivas en vivienda e intensivas en empleo, orientados a canalizar principalmente los flujos peatonales hacia los puntos de atracción urbana.

Este tipo de vías se caracteriza por corresponder a una calzada de seis sesenta (6,60) metros y andenes arborizados de 1.25 metros de ancho en zonas residenciales.

2.3.6 Mecanismos Reguladores del Desarrollo

La implantación de forma y estructura urbanas definido en el presente P.O.T. se apoyará en mecanismos y herramientas que permitan regular y ajustar la acción pública y privada sobre el espacio urbano.

2.3.6.1 El Tratamiento

El Tratamiento, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas a aplicar en un área urbana determinada para que en ella defina las actividades, en cuanto a usos e intensidad, a la forma y estructura urbana propuestas.

Para efectos de clasificación y definición de los tratamientos que deben aplicarse, se determinará primero una división del área del casco urbano por sectores urbanos de acuerdo con el grado de desarrollo de cada uno, a saber:

- Sectores desarrollados.
- Sectores sin desarrollar.
- Sectores de desarrollo incompleto.

Para cada clase de sector se aplicarán ciertos tipos de tratamiento.

2.3.6.1.1 Sectores desarrollados:

a. Tratamiento de conservación: Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar adecuadas al planteamiento propuesto.

b. Tratamiento de redesarrollo: Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados en proceso de deterioro, que requieren de normas tendientes a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y/o integrales, sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación, en usos y estructuras físicas, a la forma y estructura urbana propuestas.

2.3.6.1.2 Sectores Sin Desarrollar:

a. Tratamiento de desarrollo completo: Es aquel a ser aplicado en sectores sin desarrollar, dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, y en especificaciones normales de urbanización y de servicios de manera que contribuyan a la forma y estructura urbana propuesta.

b. Tratamiento de Desarrollo Progresivo: Es aquel a ser aplicado en sectores sin desarrollar, dirigido a ofrecer soluciones de vivienda a grupos de menores ingresos y a prevenir la aparición de desarrollos clandestinos, mediante la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, y en especificaciones

mínimas de urbanización y de servicios, de manera que contribuyan a la estructura urbana propuesta.

2.3..6.1.3 Sectores de Desarrollo Incompleto:

a. tratamiento de consolidación: Es aquel aplicado en sectores de desarrollo incompleto, orientado a corregir sus deficiencias y a regular la incorporación progresiva de desarrollos de origen clandestino hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios.

b. Tratamiento de Sustitución: Es aquel a ser aplicado en sectores de desarrollo incompleto, que por sus condiciones presentan peligro para la integridad de las comunidades que los habitan y que a juicio del Consejo Territorial de Planeación deben ser sustituidos por terrenos dotados de acceso vehicular y de servicios públicos mínimos (provisionales y colectivos), elementos indispensables para una subsistencia digna.

2.4 IMPLANTACIÓN DE LA FORMA Y ESTRUCTURA URBANA

De conformidad con lo expuesto antes, la estructura urbana propuesta (al futuro) estará determinada principalmente por las áreas de actividad planteadas. Para cumplir este objetivo es necesario aplicar diversos tratamientos urbanísticos (con sus normas correspondientes) a cada uno de los tres (3) grandes tipos

de sectores que actualmente aparecen en el casco urbano: Sectores desarrollados, sin desarrollar y de desarrollo incompleto.

En este numeral se establecerán todas las normas y reglamentos correspondientes a cada uno de los tratamientos prescritos para cada tipo de sectores urbanos. El tratamiento es el principal mecanismo regulador para la implantación del plan de estructura urbana.

2.4.1 Sectores Desarrollados

Son aquellos sectores urbanos que ya han sido sometidos a un proceso de urbanización y que han sufrido un proceso de transformación o de consolidación en el tiempo debido a la dinámica de crecimiento de la ciudad, a cambios socioeconómicos y de producción y a la aparición de nuevos patrones de densificación y de usos del suelo.

Los tratamientos para estos sectores tenderán a la actualización de sus usos y estructuras con miras a su adecuación a la forma y estructura urbana propuesta, éstos son:

- Tratamiento de conservación
- Tratamiento de redesarrollo

Para la definición de las normas a aplicar en los sectores desarrollados y para efectos de la delimitación de los sub-sectores

en los cuales éstas van a ser aplicadas, se partirá del grado de homogeneidad de su desarrollo.

2.4.1.1 Sector homogéneo: Se entiende por sector homogéneo aquel que tiene características similares de desarrollo en cuanto a loteo, alturas, usos, servicios y estrato socioeconómico y en las cuales se pueden definir normas comunes a ser aplicadas para todos los predios comprendidos en él. Además se distinguirá entre “sectores homogéneos de eje” y “sectores homogéneos de zona”.

2.4.1.1.1 Sectores homogéneos de eje: Son aquellos sectores del municipio conformados en torno a un eje vial, el cual desempeña una función significativa con respecto a la estructura urbana definida. La propuesta contempla los siguientes sectores homogéneos de eje:

- Eje Carrera 13
- Eje Carrera 16
- Eje Avenida Incora
- Eje Diagonal 33
- Eje Diagonal 30
- Eje Calle 23

2.4.1.1.2 Los Sectores homogéneos de zona: Son aquellos sectores desarrollados que no están directamente relacionados con los ejes viales definidos como principales, dentro del plan de forma y estructura urbana.

La adecuación de éstos sectores se regulará a través de los siguientes tratamientos:

2.4.1.2 Tratamiento de conservación: tiene por finalidad mantener el espacio urbano existente, en sectores desarrollados cuyos espacios y estructuras estén adecuados a la forma y estructura urbana propuesta. Dependiendo de los valores a preservar se subdivide así:

a. Tratamiento de conservación urbanística: Es el tratamiento orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos sectores donde se considera que existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que se deben preservar como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

Todas las edificaciones existentes dentro del área delimitada como de conservación urbanística, en el momento de la expedición del código, deberán ser mantenidas integralmente tanto volumétrica como estilísticamente y no se permitirá, dentro de dicha área, la demolición total ni parcial de ninguna de las edificaciones existentes.

De los sectores actualmente existentes se consideró denominar como de conservación urbanística los siguientes conjuntos residenciales:

- Barrio Cofavi

- Urbanización Coovisa I y II Etapa
- Barrio Jardín
- Barrio Montebello
- Urbanización Covima.

Esta determinación surge en razón de la conservación de ciertas construcciones que por si solas no representarían algo significativo, pero en conjunto, representan los cambios que a través del tiempo ha sufrido el Municipio en su forma de pensar, construir y sentir la arquitectura y por ende su manera de vivir y habitar.

b. Tratamiento de conservación ambiental: Es el tratamiento orientado a mantener en zonas de desarrollo reciente, las características de uso y de estructura que presenten alto grado de homogeneidad y/o consolidación y que estén cumpliendo una función adecuada dentro de la estructura urbana propuesta, requiriendo sólo un tratamiento de rehabilitación leve sobre sus ejes viales para actualizar sus estructuras en uso e intensidad. En la propuesta se identifico un sector homogéneo en el que se aplicara este tratamiento:

- El perímetro Urbano del parque: Para esta zona se define la preservación de la mezcla de actividades que en la actualidad se desarrolla, la evacuación del servicio de transporte municipal a un lugar más apropiado y en altura su crecimiento se limita a un máximo de tres (3) pisos.

Se recomienda a la Alcaldía Municipal reglamente las siguientes especificaciones: la inversión en el alumbrado público de esta zona, la emisión de una norma para permitir el paso vehicular y peatonal sin restricción en las vías que actualmente están ocupadas por la Policía Nacional y la negación del uso como zona de parqueo de las mismas por parte de está y de la DIAN.

Nota: Todo nuevo proyecto de urbanización que se apruebe a partir de la expedición del Código, será considerado como Conservación Ambiental y Urbanística incluyendo los proyectos especiales como Universidades, Colegios e Instituciones de servicios municipales.

2.4.1.3 Tratamiento de Redesarrollo: Es el aplicable a sectores desarrollados en proceso de deterioro, que requieren de normas tendientes a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y/o integrales, sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación, en usos y estructuras físicas, a la forma y estructura urbana propuestas.

Para definir una zona específica como prioritaria y de mayor factibilidad para su redesarrollo, se deben tener en consideración los siguientes factores como densidad poblacional:

a. De orden físico:

- Baja densidad predial.
- Bajo índice de ocupación.
- Bajo índice de construcción.

b. De Orden socioeconómico:

- Baja densidad poblacional.
- Menor costo del terreno.
- Bajo costo de la construcción.

La recuperación y adecuación de los sectores deteriorados buscará su incorporación a la estructura Urbana propuesta a través del diseño urbano y de acciones sobre el espacio que tengan en cuenta, no sólo el eficiente aprovechamiento del espacio privado, en cuanto a su uso e intensidad, sino la revitalización del espacio público como elemento de jerarquización de actividades.

El agente público deberá participar como promotor, coordinador y/o ejecutor del redesarrollo a través del Fondo de Vivienda y/o la Oficina de Desarrollo Social de la Alcaldía de Saravena. Los Apoyos básicos del desarrollo:

- La Declaratoria de Utilidad Pública.
- La Concertación.
- El Fondo de Vivienda.

Las normas urbanísticas, arquitectónicas y procedimentales a ser aplicadas en este tipo de áreas serán concertadas, con base en los parámetros del Código entre la Secretaría de Planeación Municipal, las Empresas de Servicios Públicos y los agentes Públicos, Privados y/o Comunitarios interesados en adelantar programas de redesarrollo.

Los aspectos de concertación se concretarán en un proyecto que será objeto de decreto del Alcalde previa aprobación del Consejo Territorial de Planeación y los mecanismo de expropiación y concertación serán reglamentados por el Fondo de Vivienda. Este tipo de tratamiento se aplicará en los siguientes barrios:

- San Luis.
- Las Flores.
- Cochise.
- Gaitán.
- El Centro.
- Los Alpes.

En estos barrios en la actualidad se presenta una inadecuada mezcla de actividades de tipo de comercio por lo cual quedarán incluidos como sectores con tratamiento de redesarrollo a escala predial y/o global y sugiere a la administración pública continuar con el traslado de los talleres de reparación automotriz, de ornamentación y de distribución de combustibles que no cumplan con las normas mínimas de seguridad y de aislamiento con respecto a las áreas de actividad intensiva en vivienda; del comercio tipo IV, del barrio San Luis y de los servicios municipales funerarios, del barrio El Centro.

Los Establecimientos de reparación automotriz, ornamentación y de distribución de combustibles se ubicarán los primeros en el Complejo Metal Mecánico y los extremos de la Diagonal 33, Barrio Cofavi y la Carrera 13, Barrio Montebello; los Servicios Municipales

Funerarios se radicarán en las zonas próximas al Cementerio y los diferentes Templos.

El Comercio Tipo IV, podría localizarse en el Complejo Metal Mecánico y la zona adyacente al futuro terminal de transporte de pasajeros intermunicipal.

Para la reestructuración de estos Sectores tanto a nivel de predio como globalmente y para el mejoramiento de la infraestructura, densificación y la designación de nuevos usos del suelo Urbano y las áreas de actividad se delimitarán los siguientes sectores:

2.4.1.3.1 Homogéneos de Eje: Como se definieron anteriormente son aquellos sectores del Municipio conformados en torno a un eje vial, el cual desempeña una función significativa con respecto a la estructura urbana definida.

Este Tratamiento considera como sectores homogéneos de eje, la Diagonal 30 y la Carrera 13, clasificándolos como áreas de actividad intensiva en empleo (AIE), que incluye los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos propios de este tipo de área de actividad y se recomienda la conservación del tipo de comercio de venta de repuestos automotrices que en la actualidad se desarrolla en el barrio San Luis

2.4.1.3.2 Homogéneos de zona: Son aquellos Sectores que no están directamente relacionados con los ejes viales definidos como principales, dentro del Plan de forma y estructura urbana.

Las zonas centrales de estos barrios se definen como áreas de actividad intensiva en vivienda y áreas mixtas, vivienda – empleo, en los sectores relacionados con los ejes viales tipo 2 o ejes grises. Incluyendo en éstas los usos principales, compatibles, complementarios y restringidos propios de estas áreas de actividad.

Para reglamentar los diferentes sectores homogéneos con tratamiento de rehabilitación, se hará referencia a los siguientes tipos:

- a. Redesarrollo en áreas de actividad intensiva en vivienda: Es aquel a ser aplicado en sectores del área Municipal en proceso de deterioro, cuyo uso principal es el de vivienda, y cuya adecuación, en uso y estructura, se realizará a través del incentivo de la actual actividad.
- b. Redesarrollo en áreas de actividad mixta: Es aquel a ser aplicado en Sectores del área Municipal en proceso de deterioro, en los cuales se quiere estipular la tendencia actual de mezcla de vivienda y usos generadores de empleo, por contribuir estos sectores a la estructura equilibrada que se quiere para el Municipio.
- c. Redesarrollo en áreas de actividad intensiva en empleo: Es aquel a ser aplicado en sectores del área Municipal en proceso de deterioro, cuyos usos principales son generadores de empleo, y

cuya adecuación, en usos y estructuras, se realizará a través del incentivo de la actual actividad.

2.4.2 Sectores sin Desarrollar

Las áreas en que no se han adelantado obras de urbanización ni han efectuado las sesiones correspondientes se consideraran sectores sin desarrollar, en ellos se aplicará el tratamiento de desarrollo completo o de desarrollo progresivo.

En el presente ordenamiento se entenderá como urbanización el resultado del proceso mediante el cual un terreno es dotado de procesos de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básico inherentes a la actividad que se va a desarrollar, y apto para su construcción de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

La incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y su contribución a la forma y estructura urbana será regulada a través del tratamiento de desarrollo, el cual estará subdividido en tratamiento de desarrollo completo y tratamiento de desarrollo progresivo.

Este tipo de tratamiento incluirá todos los predios sin desarrollar que se clasifican como Desarrollo Intensivo en Vivienda (DIV), Desarrollo Intensivo de Industria (DII), Desarrollo Intensivo en Comercio (DIC) y Desarrollo En Servicios Municipales (DSM).

Las solicitudes de desarrollo en estas áreas podrán tramitarse a partir de los siguientes sistemas:

2.4.2.1 Sistemas para tramitar una solicitud de desarrollo: Las solicitudes de desarrollo (urbanización) se tramitarán mediante uno de los siguientes Sistemas:

- a. Sistema de tramitación global: Se utilizará en el caso de predios a ser urbanizados a partir de un trazado general urbano, definido para un sector o globo, en el cual no se ha tramitado ningún tipo de desarrollo.
- b. Sistemas de tramitación predial: Se utilizará en el caso de predios a ser urbanizados a partir de un trazado general urbano ya definido para un sector o globo, en el cual ya se han tramitado o incorporado otros desarrollos.

2.4.2.2 Cesiones de Uso Público o Cesiones Tipo A: Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder a título gratuito las vías y concertar con las empresas de servicios públicos las redes de infraestructura y obras de urbanismo, las zonas verdes y de equipamiento comunal.

Las cesiones para las zonas verdes y equipamiento comunal se denominarán como de Tipo A y de Tipo B. Las de tipo A serán de carácter general y deberán hacerse en todo nuevo desarrollo sea que se tramite por el sistema global o por el sistema predial. Las de tipo B serán las de "copropiedad", que se harán no al Municipio

respectivo sino a los copropietarios o comunidad dueña de un conjunto y serán adicionales a las de tipo A; por tanto no se aplicaran en el caso de sistemas de loteo individual, sino en los sistemas de conjunto.

El porcentaje de cesiones tipo A para áreas intensivas en vivienda dependerá de los siguientes rangos de densidad:

<u>Rango</u>	<u>Densidad Neta</u>	<u>Cesión Tipo A</u>
1	35 a 70 Viv./Ha.	25% del área neta
2	70 a 110 Viv./Ha.	20% del área neta

En áreas de actividad especializada, con tratamiento de desarrollo Intensivo en Industria (**DII**) o de Desarrollo en Servicios Municipales (**DSM**), las cesiones serán del 12% del área neta. Igualmente las cesiones tipo A serán del 12% en los desarrollos por conjunto, para usos comerciales o institucionales.

2.4.2.3 Estacionamientos

Sin que puedan considerarse como parte de las cesiones tipo A, todos los proyectos con este tratamiento, deberán prever cupos de estacionamientos permanentes y ocasionales.

2.4.2.4 Tratamiento de desarrollo completo

Es aquel a ser aplicado en sectores sin desarrollar, dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de

urbanización, con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, y en especificaciones normales de urbanización y de servicios de manera que contribuyan a la forma y estructura urbana propuesta.

Los predios con este Tratamiento podrán adelantarse por el Sistema de Conjunto o por el Sistema de Loteo Individual. Este último consiste en la división del terreno por manzanas, determinadas en el proceso de diseño de la Urbanización y en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. El lote mínimo estará referenciado al uso, a las normas y al sector donde se ubique, pero nunca podrán ser inferiores a ochenta y cuatro (84) m² y seis (6) metros de frente y catorce (14) de fondo.

El sistema de Conjunto consiste en la agrupación propuesta de tres o más unidades de un mismo uso en supermanzanas, manzanas o lotes resultantes del proceso de Urbanización, estableciendo para ello áreas de propiedad individual y áreas de propiedad comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades pueden ser de propiedad privada Individual o privada Comunal. Los conjuntos pueden tener como uso principal:

- a. Vivienda.
- b. Industria, bodegas, talleres y similares
- c. Comercio.
- d. Institucional.

Nota: Todo Conjunto debe ceder al Municipio las áreas libres de uso verde comunal –Cesión Tipo A-; así como ceder a la Comunidad un equipamiento construido proporcional al área edificada –Cesión Tipo B- de acuerdo al uso permitido, estas áreas no incluyen las correspondientes a acceso vehicular y aquellas para parqueaderos privados.

Las Cesiones Tipo A, deberán plantearse de manera que se garantice la continuidad de las circulaciones Vehicular y/o Peatonal públicas del sector urbano en el cual se encuentre el Conjunto, aún en casos en que éste tenga una extensión considerable.

Los predios con este tratamiento corresponden en el plano de Areas de Actividad, a las zonas delimitadas como Areas de Actividad Agrológica (AAA) y de estas las denominadas como Sub-áreas Naturales de Preservación.

2.4.2.5 Tratamiento de desarrollo progresivo

Es aquel a ser aplicado en sectores sin desarrollar, dirigido a ofrecer soluciones de vivienda a grupos de menores ingresos y a prevenir la aparición de desarrollos clandestinos, mediante la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, y en especificaciones mínimas de urbanización y de servicios, de manera que contribuyan a la estructura urbana propuesta.

La Secretaría de Planeación Municipal de Saravena definirá, en coordinación con las Empresas de Servicios, etapas de Desarrollo Progresivo, a partir de las cuales podrán adelantarse programas de Urbanización, definiendo espacialmente los sectores donde estas etapas podrán aplicarse, dentro de las áreas delimitadas como de Desarrollo Progresivo (**DIVp**).

Las Etapas de Fundación a partir de las cuales se adelantara el desarrollo progresivo se describen a continuación:

- Etapa de Fundación Básica:
 - Vías vehiculares y peatonales que garanticen el normal acceso y circulación de los usuarios
 - Alumbrado público y red para servicio domiciliario.
 - Red y suministro agua potable por depósitos comunales.
 - Desagüe de aguas lluvias por cunetas.
 - -Teléfonos públicos.
- Etapa de fundación domiciliaria:
 - Vías vehiculares y peatonales que garanticen el normal acceso y circulación de los usuarios.
 - Alumbrado público y red para servicio domiciliario.
 - Red y suministro domiciliario de agua potable.
 - Red domiciliaria de alcantarillado de aguas negras.
 - Desagüe de aguas lluvias por cunetas.
 - Teléfonos públicos.

La Secretaría de Planeación Municipal de Saravena definirá en coordinación con las Empresas de Servicios Públicos las características de cada una de las etapas de fundación en cuanto hace relación al tipo de redes de infraestructura y de servicios con los cuales deberán contar las urbanizaciones y a las especificaciones técnicas para su diseño y construcción, teniendo en cuenta que el propósito del desarrollo progresivo es reducir los costos de urbanización al mínimo compatible con un nivel decoroso de subsistencia, de manera que ofrezca a las familias de menores recursos económicos una alternativa realista y dentro de la Ley.

Para la delimitación espacial de los sectores en los cuales se deberá urbanizar a partir de las diferentes etapas de Fundación, se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- Etapa de fundación básica:
 - ❖ Localización de zonas correspondientes a estratos socioeconómicos 1 y/o 2 (estratos bajos).
 - ❖ Vecindad a zonas de desarrollo de origen clandestino.
 - ❖ Bajos precios de la tierra con respecto a otros sectores.
 - ❖ Posibilidad futura de instalación de redes generales de servicios domiciliarios.
 - ❖ Condiciones topográficas que permitan la evacuación de aguas lluvias por un medio de un sistema de desagüe natural que no ofrezca peligro de erosión.

- Etapa de fundación domiciliaria:

- ❖ Localización de zonas correspondientes a estratos socioeconómicos 2 y/o 3 (estratos medio-bajos).
- ❖ Vecindad a zonas de desarrollo de origen clandestino que hayan denotado mejoramiento progresivo en cuanto a servicios domiciliarios.
- ❖ Precios de la tierra igual o próximos a los contemplados en la etapa de Fundación Básica.
- ❖ Existencia de Redes generales de Alcantarillado de Aguas Negras.

Los predios con Tratamiento de Desarrollo Progresivo podrán edificarse por el sistema de loteo individual o lotes con servicios y por el sistema de proyectos especiales.

- Sistema de loteo individual: Denominado también Lotes con Servicios, consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de Urbanización en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de las áreas de uso Público y Comunal, complementarias.
- Sistema de Proyectos Especiales: Consiste en el planteamiento de Urbanizaciones de normas mínimas propuestas por entidades Oficiales de Vivienda o por Cooperativas, que por sus objetivos específicos requieren de la aplicación de normas especiales para el desarrollo de los Lotes y/o Viviendas de Interés Social.

Los Proyectos Especiales deberán buscar los siguientes objetivos de un modelo teórico de urbanización:

- a. Alcanzar un rango alto de Densidad.
- b. Establecer un principio de Urbanización sencillo que sea de fácil aplicación y permita la extensión en diversos sentidos así como la integración a la malla urbana existente.
- c. Crear una estructura Urbanística que permita la separación del automóvil y el peatón.
- d. Crear una malla de bajo costo para infraestructura.
- e. Establecer una estructura de localización más concentrada de los servicios comunales, oficiales y privados.

2.4.3 Sectores de Desarrollo Incompleto

Son aquellos que se han conformado a partir de desarrollos Clandestinos y que presentan una o varias de las siguientes situaciones:

- a. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos indispensables para una digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de ellos sea insuficiente.
- b. Que el proceso de loteo no haya tenido aprobación ni licencia de construcción de Obras de Urbanismo.
- c. Que presenten peligro para la Integridad de las Comunidades que los habitan.

Los Sectores de Desarrollo Incompleto serán regulados a través de los Tratamientos de Consolidación y de Substitución.

2.4.3.1 Tratamiento de Consolidación: Aplicado en sectores de desarrollo incompleto, orientado a corregir sus deficiencias y a regular la incorporación progresiva de desarrollos de origen clandestino, que alberguen Comunidades existentes, hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios.

Para lograr la incorporación progresiva de los desarrollos de origen ilegal se adelantara en ellos un proceso de mejoramiento por habilitación, legalización o regularización, según el grado de deficiencia que presenten.

2.4.3.1.1 Proceso de mejoramiento por habilitación: Consiste en la acción coordinada entre la Administración y la Comunidad, tendiente a dotar el desarrollo de acceso vehicular y de servicios públicos mínimos, provisionales y colectivos, elementos considerados indispensables para una subsistencia digna.

Este proceso se adelantará en aquellos desarrollos de origen clandestino que no cuentan con los servicios mínimos urbanos a pesar del grado significativo de consolidación Comunitaria que presentan y que se hallan localizados en terrenos que a juicio de la Secretaria de Planeación Municipal, no presenten peligros para la integridad de los habitantes ni sean requeridos para obras de defensa contra la contaminación.

Estará además precedido de la elaboración de un plano de loteo que permita cuantificar la magnitud del desarrollo y que sirva de base para los proyectos de prestación de servicios y para adelantar la legalización y regularización del mismo.

A partir del plano de loteo elaborado por Administración Municipal se adelantará la habilitación del desarrollo la cual deberá contemplar los siguientes aspectos mínimos:

- a. Vías de acceso Vehicular y Peatonal.
- b. Alumbrado Público en la vía de acceso principal.
- c. Agua Potable en pilas públicas.
- d. Cunetas de desagües de las Aguas Lluvias.
- e. Soluciones transitorias para las aguas negras.

Todas las entidades de la Administración Municipal participarán en la habilitación de manera gratuita.

2.4.3.1.2 Proceso de mejoramiento por legalización: Consistirá en la aprobación definitiva del plano de loteo del desarrollo, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento por parte de la Comunidad y/o el urbanizador en coordinación con la Administración Pública.

Para adelantar este proceso el cual culminará con una resolución de reconocimiento e incorporación del desarrollo, el urbanizador responsable deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a. Elaboración del plano definitivo del desarrollo, escala 1:500 o 1:1000, teniendo en cuenta las transacciones individuales realizadas.
- b. Escritura de propiedad del predio debidamente registrada.
- c. Certificado de libertad y tradición del predio.
- d. Las promesas de venta o escrituras efectuadas.
- e. Constancia de las obras mínimas de urbanismo y saneamiento realizadas, a saber:
 - ? Malla vial vehicular de penetración, en las cuales la calzada y los andenes estén debidamente diferenciados por sardineles.
 - ? Vías peatonales de acceso individual a las viviendas en las cuales los andenes se hallen debidamente recebados.
 - ? Red de depósitos comunales de agua potable o red domiciliaria de acueducto.
 - ? Servicio de alumbrado público y red domiciliaria de energía.
 - ? Pozos sépticos o red de alcantarillado sanitario.
 - ? Soluciones de desagüe.
 - ? Adecuación de las zonas verdes y comunales.

2.4.3.1.3 Proceso de mejoramiento por regularización: El proceso de regularización consistirá en la acción coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal, previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los servicios públicos y del equipamiento comunitario, mediante

programas que deberán contemplar las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

La Administración Municipal dará asistencia técnica y gratuita a la Comunidad en el diseño, estudio de financiación, selección de materiales y construcción de las viviendas de interés social. La dotación del equipamiento social requerido (escuelas, centros de salud, guarderías, centros comunitarios y canchas deportivas), será coordinada con la Secretaria de Planeación Municipal, las Juntas de Acción Comunal y con las entidades correspondientes.

Se considera como parte integral de este proceso la acción que deberá adelantar la Administración encaminada a garantizar a la Comunidad la propiedad y tenencia de la tierra.

El Tratamiento de Consolidación (**TC**), se aplicará a Barrios de origen clandestino y las normas para su mejoramiento se basarán en los procesos anteriormente descritos.

2.4.3.2 Tratamiento de sustitución o traslado

Es aquel a ser aplicado en sectores de desarrollo incompleto, que por sus condiciones presentan peligro para la integridad de las Comunidades que los habitan y que a juicio de la Junta de Planeación Municipal deben ser sustituidos por terrenos dotados de acceso vehicular y de servicios públicos mínimos, provisionales y colectivos, elementos indispensables para una subsistencia digna.

Este tratamiento se aplicara en las riberas de la Quebrada la Pava y en su definición se han tenido en cuenta estudios técnicos y socioeconómicos previamente realizados. El momento y las condiciones del traslado así como el grado de participación de las Comunidades en el mismo será concertado con las Juntas de Acción Comunal.

Tabla 77. Procesos de mejoramiento de los diferentes barrios

NOMBRE	PROCESO
• Barrio San Jorge	• Proceso de mejoramiento por regularización.
• Barrio Salinas	• Proceso de mejoramiento por regularización.
• Barrio Pablo Antonio Hernández	• Proceso de mejoramiento por regularización • Proceso de mejoramiento por legalización.
Barrio Camilo Torres	• Proceso de mejoramiento por regularización.
• Barrio Galán	• Proceso de mejoramiento por regularización. • Proceso de mejoramiento por habilitación • Proceso de mejoramiento por legalización.
• Barrio La Esperanza	• Tratamiento de sustitución o traslado.

Fuente: Plan de vivienda, Secretaría de Desarrollo Social 1999.

2.4.4 Areas de Actividad Especializadas

Es aquella que por las características de las actividades que en ella se desarrollan, o el impacto que ellas generan en los alrededores, requieren de una localización específica y de la separación o restricción con respecto a otros usos.

Según el tipo de actividad que se desarrolle, se distinguen dos tipos de zonas:

- ❑ De servicios municipales.
- ❑ Industriales.

Para efectos de su reglamentación se distinguirá entre aquellas actividades especializadas que se encuentren en funcionamiento en sectores desarrollados y aquellas a adelantarse en sectores sin desarrollar. Las primeras deberán contribuir a la rehabilitación del sector en el cual se hallen localizadas y las normas que se apliquen para éstas actividades regularán o restringirán su desarrollo con respecto a los usos principales y complementarios del sector. Las segundas deberán contribuir a la estructuración urbana y regularse por las normas correspondientes al proceso de urbanización, en cuanto a procedimientos, cesiones y equipamiento comunal.

Las actividades especializadas, dentro de las áreas desarrolladas estarán delimitadas como zonas institucionales y servicios Municipales existentes o incluidas dentro de la delimitación de las áreas con tratamiento de rehabilitación, mientras las actividades especializadas en sectores sin desarrollar serán las denominadas como **DSM** – desarrollo servicio municipal y **DII** – desarrollo intensivo en industria.

2.4.4.1 Zonas de servicios sociales municipales

Las zonas de servicios municipales son aquellas que albergan usos institucionales o de servicios a nivel del área municipal en el que se distinguirán los siguientes tipos:

1. De abastecimiento.
2. De transporte.
3. De servicios públicos.

4. Funerarios.
5. De disposición y tratamiento de desechos.
6. Institucionales y recreativos.

Los usos asignados a cada tipo de servicios están consignados en la sección correspondiente a los usos del suelo.

Todos los predios que a la fecha de expedición del presente **P.O.T.M.** contengan servicios municipales y en especial servicios institucionales y/o recreativos, en edificaciones e instalaciones especializadas para tal fin, deberán mantener su Uso y su carácter de servicio municipal y no podrán ser subdivididos.

La localización, delimitación y reglamentación de un proyecto específico para un determinado servicio Municipal tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1. Requerimientos específicos de cada Tipo de servicio en cuanto a:
 - a. Area Mínima del predio requerido.
 - b. Índices de ocupación y de construcción.
 - c. Facilidades de accesibilidad.
 - d. Disponibilidad de infraestructura vial y de redes de servicios públicos.
 - e. Relación con la estructura urbana.
2. Impacto de cada tipo de servicio en los sectores aledaños, en cuanto a:

- a. Impacto urbanístico: tráfico, malla urbana, usos y estructura física.
- b. Impacto Ambiental: deterioro vegetación, ruidos y contaminación del aire y del agua.
- c. Impacto Social: desplazamiento de la población, modificación de estrato y actividades y desintegración de comunidades.

3. Características de los terrenos propuestos para estos servicios:

- a. Vocación del terreno.
- b. Disponibilidad y costo del terreno.
- c. Factibilidad de adquisición inmediata del predio.
- d. Accesibilidad y localización con respecto al servicio en sí y con respecto a otro tipo de servicios y la estructura urbana en general.

Se debe adoptar y conservar la localización de los siguientes servicios Municipales:

1. Matadero: Barrio San Jorge.
2. Hospital General: Barrio Libertadores.
3. Centro de Educación Superior: Instalaciones Incora.
4. Terminal de Transporte Intermunicipal de Pasajeros: Salida a Pamplona, Diagonal 33.
5. Lagunas de Oxidación: Límites con la Vereda Caño Claro, Diagonal 30, salida a Arauca.

6. Cementerio: Barrio Santander.
7. Plaza de Toros y Exposiciones: Calle 11, Barrio Montebello.
8. Centro Cultural y Deportivo: entre los Barrios Gaitán y Cochise.

2.4.4.2 Zonas Industriales

Son aquellas áreas de actividad especializada cuya localización con respecto a las demás áreas y a la infraestructura vial y de servicios debe ser restringida en función de los impactos que genere.

Según el tipo de proceso industrial que se adelante, la industria se clasificará en dos grupos:

2.4.4.2.1 Industria extractiva: Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la exploración, explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales necesarios para la construcción.

- Cantera Vereda Puerto Arturo
- Quebrada La Pava
- Río Satocá
- Cantera Cootransmateriales Vereda Caño Negro.

2.4.4.2.2 Industria Transformadora: Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la transformación manual o mecánica de materias primas en bienes de consumo.

Los sectores desarrollados que contemplan usos industriales – principales, compatibles y/o restringidos - son los definidos como Areas Intensivas en Vivienda, Areas Intensivas en Empleo y Areas Mixtas, con tratamiento de rehabilitación y las ubicadas en sectores sin desarrollar con tratamiento de desarrollo que contemplan usos industriales.

2.5 ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Sectores dentro del perímetro urbano con interés eco sistémico y paisajístico, en el cual se encuentra el sector de la parte alta de La Quebrada la Pava comprendido entre las carreras 23 y 27 en una longitud de 500 metros y en un área de 100 metros a lado y lado desde el eje central de esta quebrada y de 30 metros a cada lado desde la carrera 23 hasta la carrera 12 en una distancia de 900 metros; y de la carrera 11 en adelante hasta la carrera 1 en 50 metros a cada lado y medidas desde el eje de la quebrada en un extensión de 1200 metros; con un uso principal en protección y conservación; complementario en revegetalización, rehabilitación, recreación; uso restringido para servicios y turismo; donde se prohíbe la agricultura con tecnología apropiada, agricultura semimecanizada, pastoreo extensivo, pastoreo semi-intensivo, minería, industria, comercio, residencial urbano individual, residencial urbano agrupación.

2.6 AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES

De acuerdo con la evaluación el análisis integral del territorio se determina que las áreas que se deben destinar para la protección y conservación de los recursos naturales son:

- Las rondas de la Quebrada La Pava en una distancia de 50 metros a cada lado, como mínimo. En esta área se deberá adecuar un corredor turístico, el cual se consolidará cuando sean cumplidas las actividades previas de eliminación de cualquier tipo de construcción y de cualquier actividad diferente a la protección, prohibición de actividades mineras extractivas, descontaminación, cercado y reforestación con especies nativas protectoras de agua.
- Las áreas verdes comprendidas en parques, separadores y áreas para la recreación activa. Estas áreas deberán ser enriquecidas con plantas de diferentes especies y funciones, para el albergue de fauna y mejora en la estética de los espacios. Deberán contar además con el mobiliario necesario para cumplir con su función comunitaria.

Además del mejoramiento y mantenimiento de las zonas verdes existentes actualmente, La administración Municipal, el sector privado y la comunidad deberán garantizar a través de la gestión, la disponibilidad de pulmones verdes urbanos, de acuerdo con el

crecimiento de la población hacia las zonas de expansión urbanística.

2.7 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El Fondo de Vivienda y la Secretaría de Planeación Municipal se constituirán en los instrumentos básicos para la ejecución del plan integral de desarrollo y tendrá por objeto la adquisición de los bienes muebles e inmuebles necesarios para la ejecución de los Proyectos de erradicación de tugurios, para la constitución de las reservas para futuras expansiones señaladas de acuerdo con las áreas señaladas en el plano dentro de los barrios perimetrales y para la protección del sistema ecológico de la región.

2.8 EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

Tabla 78. Sistema municipal de equipamientos colectivos									
COMPONENTES		PROGRAMA							
		Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
1	Plaza de Mercado					X	C	X	M
2	Matadero Municipal					X	C	X	C
3	Parque Central							X	C
4	Plaza de Ferias							X	C
5	Cementerio							X	C
6	Aeropuerto					X	C	X	C
7	EJES VIALES URBANOS								
	Eje Vial Carrera 13	X	M	X	M	X	C	X	C
	Eje vial Avenida Incora	X	C	X	C			X	C
	Bulevar Sur Calle 11	X	M	X	M			X	M
	Eje vial diagonal 30	X	C			X	C	X	C
	Eje vial carrera 16	X	C			X	C	X	C
	Eje vial calle 23	x	C	x	M			X	M
8	Nodos Viales Urbanos	X	C	X	M				
9	Centros de acopio y transformación	X	M			X	C	X	C
Etapa Según Ley 388 de 1997		C= Corto Plazo (3 años)				Adecuación incluye ampliación y Dotación			
		M= Mediano Plazo (6 años)							
		L= Largo Plazo (9 años)							

Tabla 79. Sistema municipal de prestación de servicios									
COMPONENTES		PROGRAMA							
		Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
1	UNIVERSIDAD								
	Programas Académicos	X	C			X	M	X	M
2	Salud Pública								
	Unidad de Atención Básica			X	M	X	C	X	C
3	EDUCACIÓN					X	C	X	C
	Ciudadelas Educativas	X	M			X	M	X	C
4	CULTURA								
	Casa de la Cultura	X	C	X	C			X	L
5	RECREACIÓN							X	C
	Construcción Malecón	X	M	X	L				
	Construcción de Ciclorutas	X	C			X	C	X	C
	Parque Central							X	C
	Parques Periféricos	X	C			X	C	X	C
6	DEPORTE								
	Coliseo Cubierto			X	C	X	C	X	C
	Campos Deportivos					X	C	X	C
Etapa Según Ley 388 de 1997		C= Corto Plazo		(3 años)		Adecuación incluye ampliación y Dotación			
		M= Mediano Plazo		(6 años)					
		L= Largo Plazo		(9 años)					

Tabla 80. Sistema municipal de prestación de servicios domiciliarios									
COMPONENTES		PROGRAMA							
		Diseño (1)	Etapa	Construc- ción (2)	Etapa	Adecua- ción (3)	Etapa	Manteni- miento (4)	Etapa
1	AGUA POTABLE								
	Fuente de Abastecimiento					X	C	X	C
	Red de Conducción					X	C	X	C
	Planta de Tratamiento							X	C
***	Tanque de Almacenamiento	X	M					X	C
	Red Principal de Distribución					X	C	X	C
	Redes Secundarias de Distribución					X	C	X	C
*	Administración y Control					X	C	X	C
2.	ALCANTARILLADO								
	Sistema de Tratamiento (Lagunas)							X	C
	Emisario Final							X	C
	Colectores principales			X	C	X	C	X	C
	Redes Domiciliarias			X	M	X	C	X	C
*	Administración y Control					X	C		
3	ASEO PÚBLICO								
**	Sistema de Recolección	X	C					X	C
**	Sistema de Disposición	X	C	X	C	X	C	X	C
	Planta de Compostaje	X	C	X	M				
	Sistema de Reciclaje	X	C	X	M				
	Administración y Control	X	C	X	M				

CONTINUACIÓN TABLA 80.

COMPONENTES		PROGRAMA							
		Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
4	ENERGÍA ELECTRICA								
	Subestación							X	M
	Redes Principales					X	L	X	C
	Redes Secundarias			X	L	X	L	X	C
	Alumbrado Público			X	M	X	M	X	C
5	TELEFONICO								
	Centro de Equipos comunicaciones			X	C	X	C	X	C
	Estación de Control					X	M	X	C
	Redes de Comunicación			X	M	X	M	X	C
6	SISTEMA DE GAS DOMICILIARIO	X	M	X	M				
Etapa Según Ley 388 de 1997		C= Corto Plazo (3 años) M= Mediano Plazo (6 años) L= Largo Plazo (9 años)				Adecuación incluye ampliación y Dotación * Actualización y modernización en el momento ** Sistema Técnicamente proyectado en operación no implementado.			

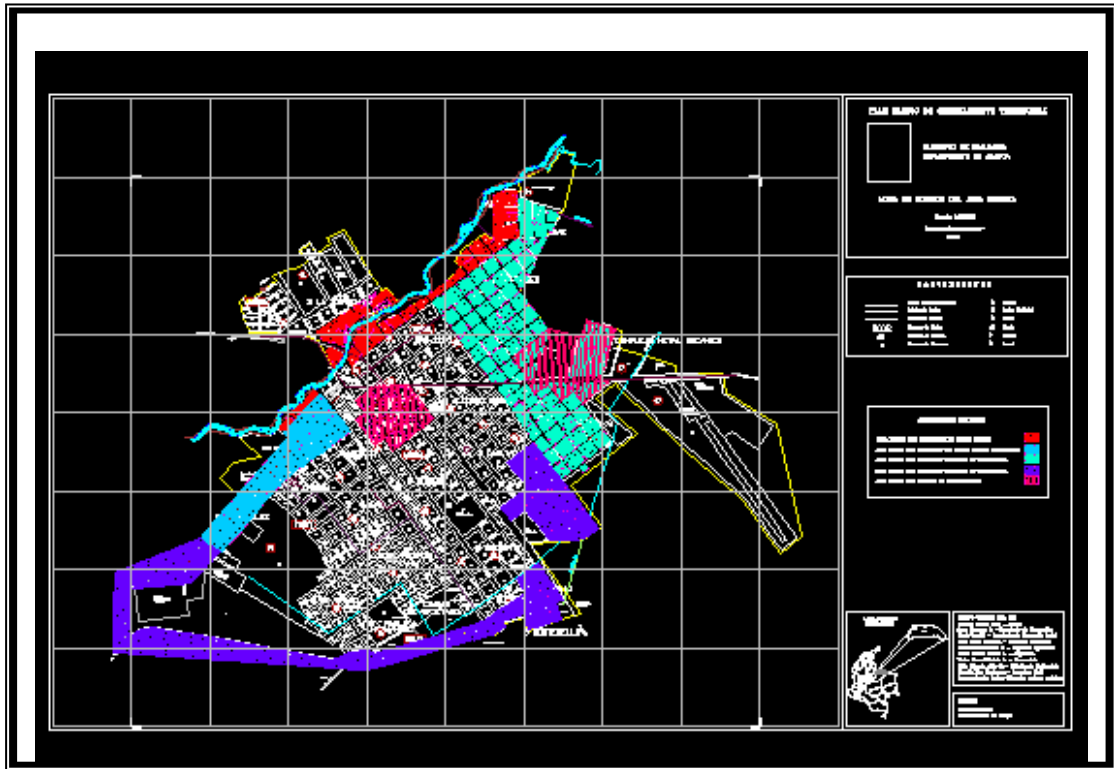
2.9 AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

En el área urbana del municipio de Saravena, según el análisis del sistema territorial del diagnóstico, se definieron zonas expuestas a amenazas y riesgos debido a fenómenos como inundaciones provocadas por acumulación de aguas lluvias y desbordamiento de la Quebrada La Pava y por conflicto armado.

Deberán declararse zonas expuestas a amenazas y riesgos las riberas de la quebrada La Pava, Los barrios bajos del Municipio (San Luis, Las Flores, San Jorge, Salinas, Villa Fanny) y otros barrios ubicados en área de influencia de la quebrada (Libertadores, Versalles, Pinzón, Montebello, Las Palmeras, Santander y los Alpes).

Por ubicación de la fuerza pública deberá declararse zonas de amenaza y riesgo la zona centro comprendida entre las carreras 13 y 16 y entre las calles 25 hasta la diagonal 30.

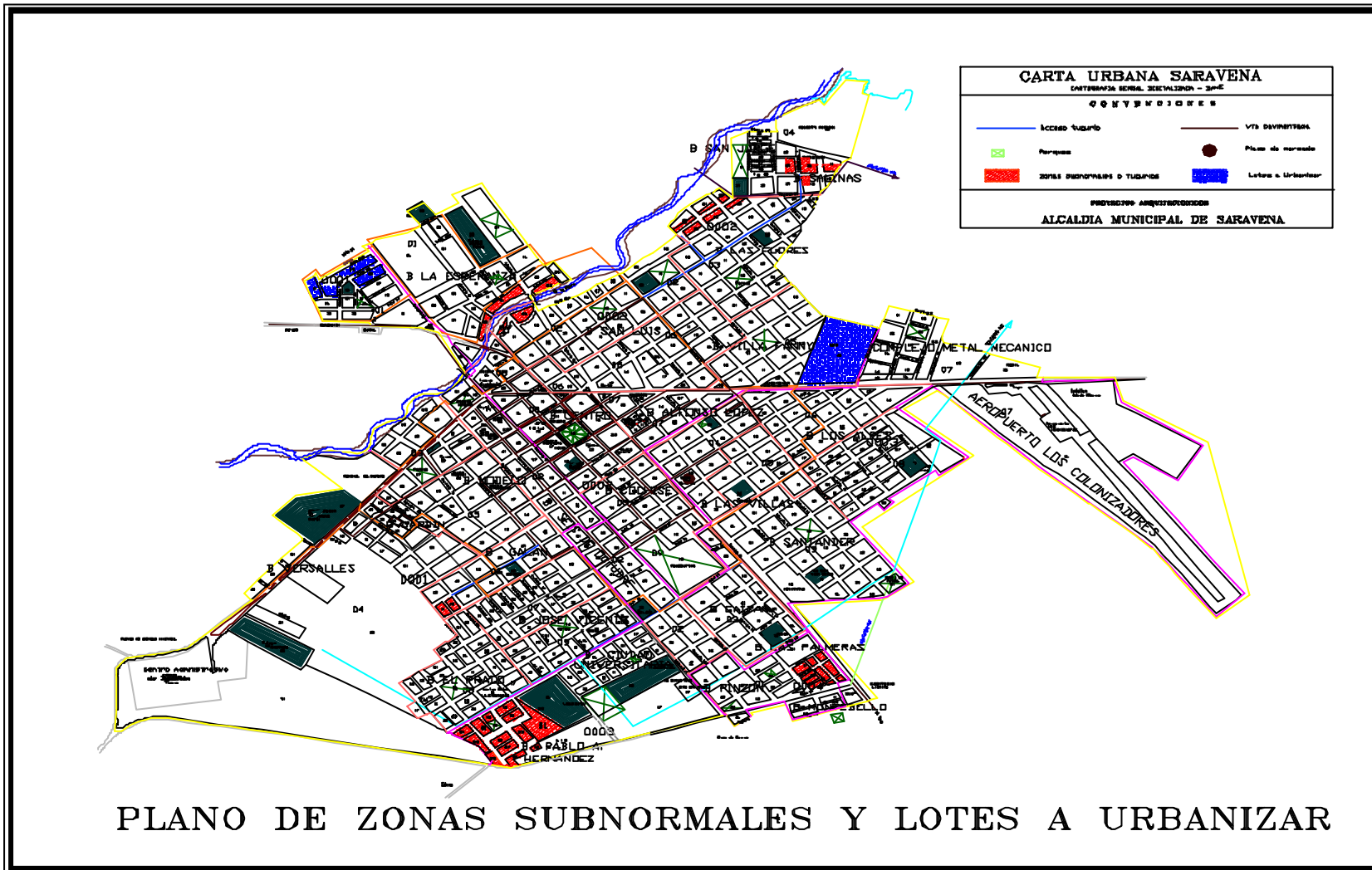
Mapa 20 . Amenazas y riesgos del área urbana



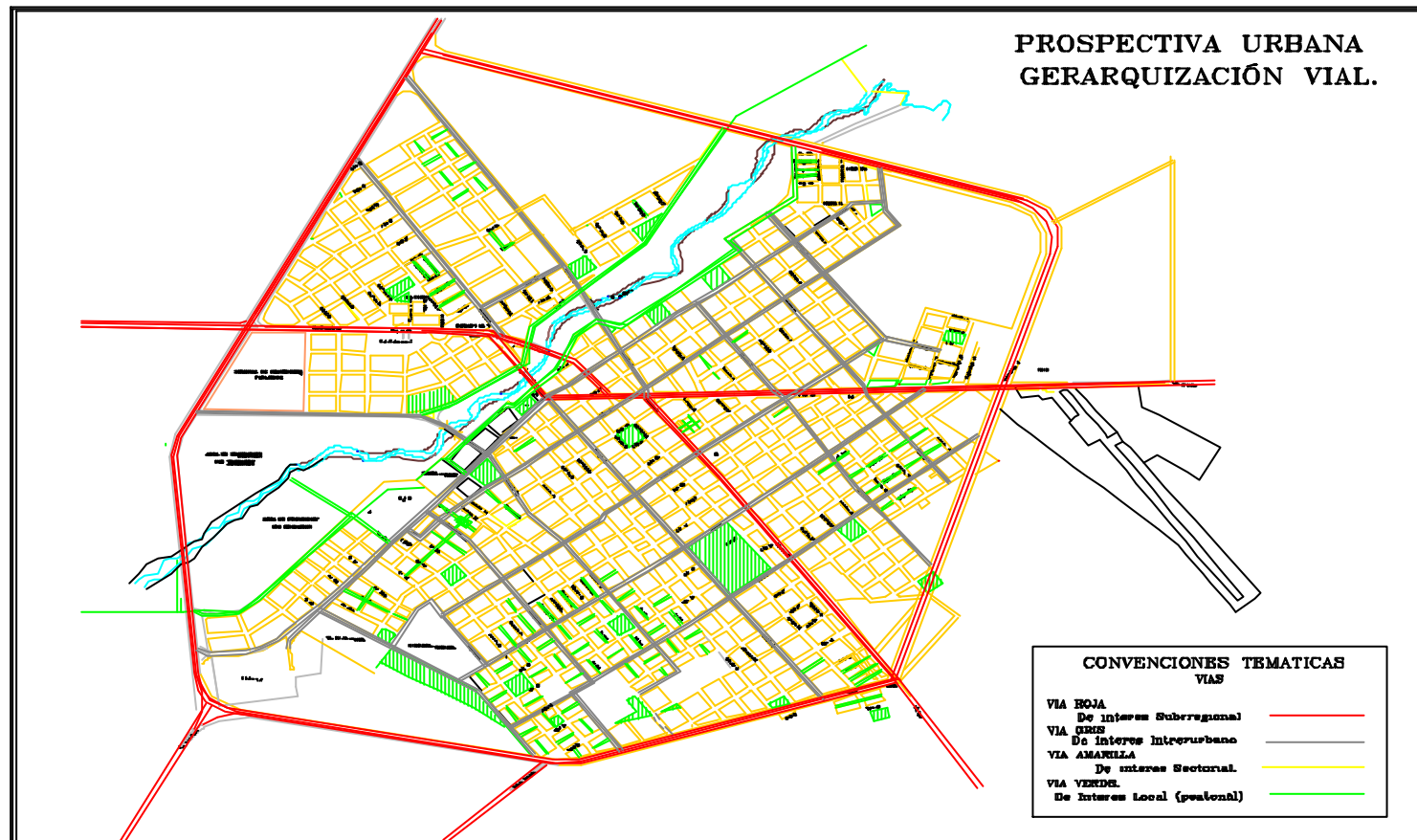
Tipo de riesgo	Color
Alto riesgo por Inundación de origen fluvial	Red
Alto riesgo por Inundación de origen fluvial y escorrentía	Green
Alto riesgo por Inundación originada en escorrentía	Cyan
Bajo riesgo por inundación originada en escorrentía	Blue
Alto riesgo por eventos de Orden público	Magenta

Fuente: Secretaría de Planeación 2000.

Mapa 21 . Estado Actual del Municipio



Mapa 22 . Mapa vial Urbano



Mapa 23 . Actividades urbanas del Municipio de Saravena

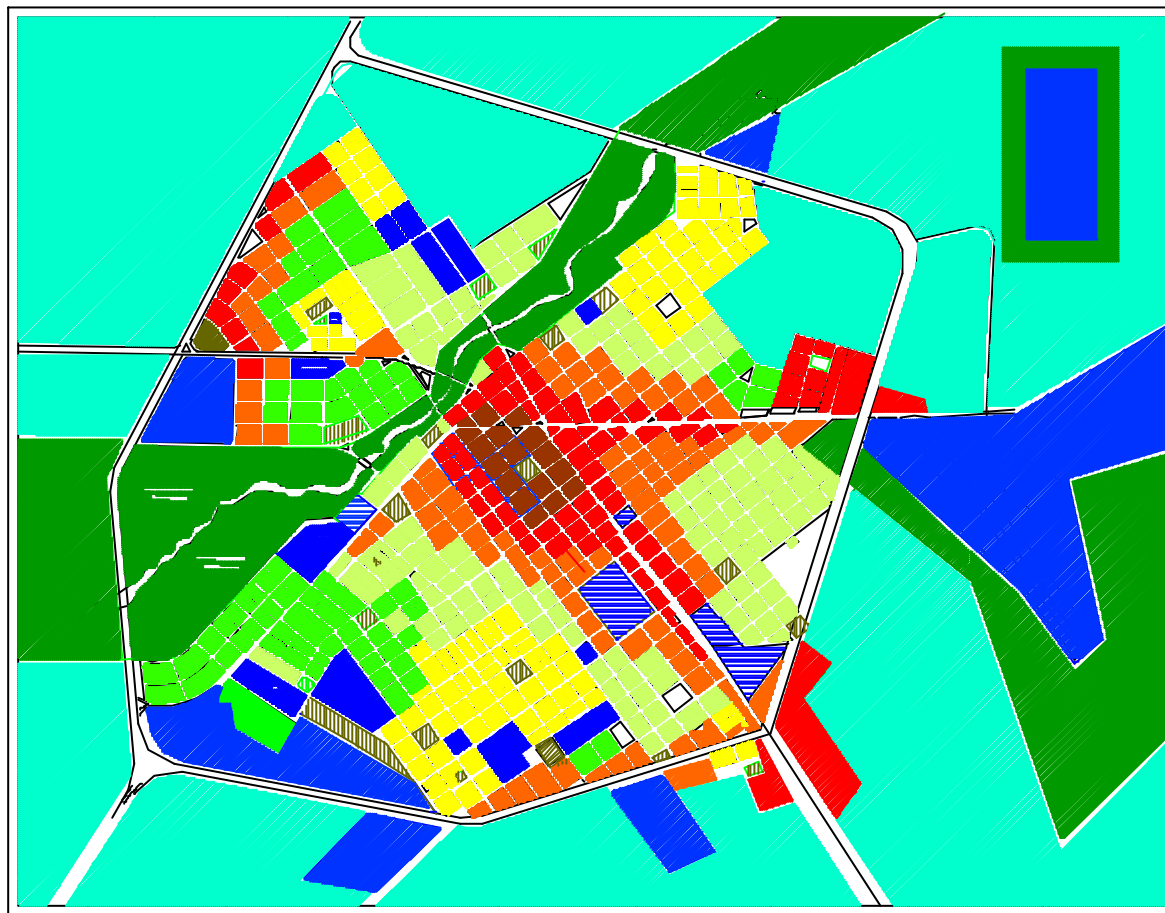


Tabla 81. Normas urbanísticas por sectores

SECTOR	SUBSECTOR	COLOR	Tamaño mínimo del lote metros 2	Densidad máxima viviendas /Ha	Índice máximo de ocupación %	Índice máximo de construcción	Altura máxima		Aislamientos	
							Pisos	Mts*	Laterales **	Posteriores ***
A.I.E.	1		Indefinido	0	85	3,7	5	20	4:1	20%
	2		Indefinido	10	85	3,7	5	20	4:1	20%
A.V.E.			200	90	80	2,4	3	12	4:1	20%
A.I.V.	1		200	54	80	1,6	2	8	4:1	20%
	2		180	25	60	1	2	8	4:1	20%
	3		140	44	60	0,6	1	5	4:1	20%
A.A.E.										
A.A.A.	X									
	Y									

*Distancia a cumbrera **Proporcional a la altura ***Del total del área del lote

A.I.E. Área intensiva de empleo

A.V.E. Área vivienda empleo

A.I.V. Área intensiva de vivienda

A.A.E. Área de actividades especializadas

A.A.A. Áreas agrológicas. X: Natural de preservación

Y: Natural de recuperación