

2. COMPONENTE URBANO

Acorde al artículo 16 del decreto 879 de 1998, el Componente Urbano de los Esquemas de Ordenamiento Territorial deberá identificar y definir la estructura general del suelo urbano, en especial, los siguientes aspectos: el plan de vías, el plan de servicios públicos domiciliarios y la expedición de normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

2.1 ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO (MODELO TERRITORIAL URBANO) Ver mapa de modelo territorial urbano.

a) Impulso y fortalecimiento de la reforma urbana orientada al ecoturismo

El desarrollo urbano debe orientarse hacia la consolidación como el componente potencial del circuito turístico Girón- Betulia- Zapatoca-La Fuente- Galán. Para ello es importante gestionar un programa ecoturístico que dirija la visión urbana a dicho fin, implementando las siguientes políticas:

- **Reconstruir el espacio público.** El Municipio de Betulia presenta un déficit de espacio público del 12.08% representado en 1,95 m²/Hab, equivalente a 3.300 m² los cuales pueden ser subsanados con proyectos de nuevos espacios para la recreación activa y pasiva.

- **Impulso a los programa de la vivienda hotel.** Para consolidar el desarrollo del ecoturismo en el casco urbano de Betulia es necesario dotarlo con un programa de creación de hostería y hospedaje, pues las actuales condiciones económicas y la prestación de servicios públicos del municipio no permiten avizorar la atención de estas necesidades en el corto plazo, mediante la construcción y dotación de una infraestructura hotelera. En virtud de lo anterior es necesario impulsar y concientizar la comunidad para la instauración y fortalecimiento de la vivienda - hotel, es decir la conversión de algunas viviendas en sitios de alojamiento y la destinación de parte del inmueble, bien sea urbano o rural, (piezas) para el mismo efecto. Con lo anterior

no sólo se busca fortalecer el potencial ecoturístico de la región, sino también contribuir a optimizar recursos y generar ingresos a las familias del Municipio.

b) Ampliación de coberturas de servicios públicos domiciliarios y sociales

Una de las principales debilidades del municipio de Betulia radican en la cobertura y prestación de los servicios públicos, la estrategia busca extender la cobertura hasta satisfacer el total de la población del casco urbano, y se implementa a través de las siguientes políticas:

- **Fortalecimiento de la empresa de servicios públicos ACUABE**

La concentración de los servicios públicos en un organismo encargado de su control garantiza un manejo eficiente y de esta manera una optimización de recursos que se canalizan a la inversión de obras prioritarias, que tiendan a la ampliación de coberturas de los servicios públicos.

- **Estimular la participación privada en las obras de infraestructura**

Es indispensable que todos los actores sociales canalicen sus esfuerzos hacia el mejoramiento de los servicios públicos, instaurando convenios entre los entes gubernamentales del municipio y la participación privada.

- **Ampliar la cobertura de prestación de los servicios domiciliarios, sociales para contribuir al mejoramiento de la calidad de los mismos**

Los servicios domiciliarios deben ser mejorados en especial lo que tiene que ver con la reposiciones de redes de alcantarillado y adecuación de las mismas, sociales al igual que los domiciliarios necesitan ser ampliados y mejorados, principalmente en materia de salud, fortaleciendo y dotando de una mejor infraestructura y equipamiento a estos organismos.

- **Promover la ejecución de obras de equipamiento de los espacios de recreación y deporte**

El mejoramiento de los espacios de recreación y deporte juega un papel muy importante en los procesos de vinculación y participación social, al mismo tiempo

que proporciona herramientas para el desarrollo de la actividad ecoturística, como es el caso del mejoramiento del espacio público.

c) Potencializar las condiciones de transitabilidad y movilidad

Betulia como un municipio de gran potencial agropecuario, forestal y ecoturístico necesita Potencializar las condiciones de transitabilidad y movilidad, con el fin ser un municipio competitivo y económicamente estable. Esta estrategia es fundamental, si se tiene en cuenta que buena parte de la economía local gira en torno a las cosechas de frutas que son comercializadas directamente por compradores que desplazan sus vehículos hasta las veredas.

d) Planificación del desarrollo urbano

Históricamente en el municipio de Betulia no ha existido un Organismo regulador del proceso de desarrollo, actitud que debe modificarse si se desea tener un paisaje urbano armónico y agradable. Esto implica una serie de acciones que tiendan a la organización y estructuración del crecimiento urbanístico, sin que se altere la concepción del modelo colonial y si consolidar la identidad cultural de la población. La estrategia se implementa a través de las siguientes políticas:

▪ **Control del proceso de urbanización**

Es necesario fortalecer la Secretaría de Planeación Municipal, autoridad encargada de vigilar la correcta ejecución de los proyectos de urbanización y construcción de obras públicas y privadas ejerciendo un control sobre densidades, alturas, cesiones e índices de ocupación y construcción. Esto incluye la exigencia de estudios técnicos como respaldo de los proyectos de construcción.

- **Densificación del casco urbano** Los futuros procesos de construcción necesitan de la planificación y aprobación de los organismos competentes de manera que se dirijan prioritariamente a densificar las áreas libres que hacen parte del casco urbano, dejando cabida para la construcción de vivienda de interés social y de esta manera consolidar y homogeneizar la malla espacial urbana.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

- **Construcción y mejoramiento de la malla vial urbana:** Para ser consecuente con el desarrollo del municipio, el casco urbano deben mejorar la red vial, realizando pavimentación o empedrado a varias vías de las actuales y la construcción de vías que ya están proyectadas.
- **Mantenimiento de la lectura arquitectónica en las fachadas de las nuevas construcciones, reformas y/o remodelaciones y de las áreas de interés ambiental**

La identidad cultural y la conservación de las áreas de aislamiento de la Quebrada paramera se convierten en unas de las grandes fortalezas del municipio teniendo en cuenta que su vocación es ecoturística, por lo cual se hace necesario velar por su protección y conservación.

2.2 USOS DEL SUELO

Los usos del suelo urbano del municipio de Betulia se han identificado en diferentes zonas de actividad, definidas como áreas de uso intensivo en vivienda, de actividad mixta, servicios institucionales y de actividad recreacional donde se observa un notable predominio de la actividad residencial con relación a los otros dos usos. (ver Mapa Usos del Suelo Urbano).

La ocupación del suelo urbano se encuentra distribuida de la siguiente manera:

TABLA 3. USOS DEL SUELO

OCUPACIÓN TERRITORIAL	AREA (m ²)
Uso Intensivo en vivienda	290.212
Uso Mixto vivienda – comercio	9609
Uso en Servicios Institucionales	13.618
Uso en Actividad recreacional activa	9.769
Uso en Actividad recreacional pasiva (zona verde)	16.933
Uso en Actividad recreacional pasiva (Aislamiento quebrada)	20.933

Fuente: Comité Operativo EOT Betulia.

2.2.1 Categorías de usos del suelo urbano

Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores urbanos y sus zonas delimitadas, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.

- **Uso principal.** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona urbana.

- **Uso compatible.** Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

- **Uso condicionado.** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.

- **Uso Prohibido.** Comprende las actividades que no corresponden con la aptitud de la zona y no son compatibles con la actividad de uso complementario y condicionado. Estas actividades no se pueden establecer bajo ninguna condición.

✓ **Uso intensivo en vivienda**

Definición: Es aquella prevista para uso predominantemente residencial y conformada alrededor de áreas y ejes de actividad intensiva en empleo. Los usos asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos son:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

TABLA 4. USOS INTENSIVO EN VIVIENDA (290.212 m²)

USO PRINCIPAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Usos complementarios	<ul style="list-style-type: none">▪ Comercio tipo A, grupos 1 y 2¹▪ Instituciones tipo A, grupos 1 y 2▪ Recreativos grupo 1 y 2
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none">▪ Pequeña industria, grupo 1▪ Comercio, grupo 2
Usos restringidos	<ul style="list-style-type: none">▪ Comercio tipo A, grupos 3 y 4

Fuente: Comité Operativo EOT Betulia.

✓ **Uso en Actividad Mixta**

Definición: Área de actividad mixta Vivienda – Comercio, es aquella que por su localización y función urbana tiene tendencia a una mayor mezcla de usos. Para las áreas de actividad múltiple o mixta los usos asignados como principales, compatibles y restringidos son:

TABLA 5. USOS AREA DE ACTIVIDAD MIXTA (VIVIENDA – COMERCIO) (9.609 m²)

Uso principal	<ul style="list-style-type: none">▪ Vivienda unifamiliar y bifamiliar▪ Comercio, grupos 1 y 2, Recreación grupo 1 y 2.
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none">▪ Institucionales grupo 1 y 2▪ Pequeña industria tipo 1
Usos restringidos	<ul style="list-style-type: none">▪ Mediana industria▪ Comercio grupo 3

Fuente Comité Operativo EOT Betulia.

✓ **Uso en Servicios institucionales (Dotacionales)**

Definición: Son las zonas o edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y/o administrativos que por el impacto que generan requieren una localización específica y de separación o restricción con respecto a otros usos.

¹ Para efectos de aclarar la clasificación utilizada, se debe confrontar el anexo 1.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

Para las zonas servicios institucionales los usos asignados como principales compatibles y restringidos son:

TABLA 6. USOS AREA DE DOTACIONAL (13.618 m²)

Uso principal	▪ Institucional grupos 1 y 2
Usos compatibles	▪ Comercio grupos 1 y 2
Usos restringidos	▪ Comercio grupos 3 y 4 ▪ Pequeña industria ▪ Comercio tipo B

Fuente: Comité Operativo EOT Betulia.

✓ **Uso en Actividad Recreacional Activa**

Definición: Es aquella zona destinada al uso en actividades de recreación y deporte, es el caso del Polideportivo, zona de recreación Yariguies y parque principal son los espacios que estructuran las actividades recreativas y que necesitan de intervenciones dirigidas al mejoramiento y reestructuración.

TABLA 7. USOS AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL (9.769 m²)

Uso principal	▪ Actividad Recreativa activa
Usos compatibles	▪ Comercio grupos 1 y 2
Usos restringidos	▪ Comercio grupos 3 y 4 ▪ Comercio tipo B

Fuente: Comité Operativo EOT Betulia.

✓ **Uso en Actividad Recreacional pasiva (zonas verdes- Aislamiento de la quebrada)**

Definición: Son aquellas zonas que por sus características paisajistas su uso es de recreación contemplativa como son los 15m de franja de aislamiento de la quebrada Paramera(20.933m²), que sirve como limite entre lo urbano y lo rural; y varios lotes vacíos que presentan aptitud como áreas verde para compensar el déficit de espacio publico.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

TABLA 8. USOS AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL PASIVA (37.866 m²)

Uso principal	▪ Actividad Recreativa pasiva
Usos compatibles	Investigación, forestal protector
Usos restringidos	▪ Comercio, agropecuarios, industriales, vivienda y disposición final de residuos sólidos y líquidos.

Fuente: Comité Operativo EOT Betulia.

2.2.2 Tratamientos Urbanísticos

El tratamiento es el conjunto de normas a aplicarse a las áreas urbanas para definir y adecuar sus actividades. Tienen como objeto establecer el tipo de intervención para las áreas homogéneas con el fin de regular el desarrollo de la estructura urbana, como un elemento que presente una misma lectura arquitectónica y urbanística. Ver mapa de Tratamientos urbanísticos.

a) Tratamiento para áreas desarrolladas: Para áreas desarrolladas se aplicaran los tratamientos de conservación y consolidación.

1. Conservación (Patrimonio histórico)

Definición: Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieran de normas tendientes a mantener el espacio urbano en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuesta.

El tratamiento de conservación, depende de los valores a preservar; en este caso el de conservación histórica de la iglesia San Bernardo abad y el parque principal.

• Acciones

Se crearán incentivos para los elementos muebles que por su lectura arquitectónica principalmente en su fachada guarden la identidad cultural de la población.

2. Consolidación

Permite la continuidad de las áreas desarrolladas, de vivienda, vivienda-comercio e institucionales con sus diferentes uso garantizando la armonía entre la arquitectura del casco urbano con el crecimiento y mejoramiento de las viviendas.

3. Areas de desarrollo en recreación activa

Comprende áreas que por sus características su uso es recreacional y ameritan seguir desarrollándose.

b. Tratamiento de desarrollo incompleto

Se presenta en áreas urbanas ya construidas que presentan falencias en obras de infraestructura, redes de servicios que amerita realizar acciones para corregir estas falencias.

*** Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).** Permite la adecuación en sectores de desarrollo incompleto, con condiciones deficitarias en las redes de servicios de acueducto y alcantarillado (deterioro de las redes secundarias), que permitan su adecuación de las estructuras físicas e incorporación a un desarrollo de consolidación.

c) Tratamientos para áreas sin desarrollar: (urbanización y construcción) Se consideran sectores sin desarrollar a las áreas que no han adelantado obras de urbanización y no han realizado cesiones correspondientes. Dentro de estas áreas se definen dos categorías:

- Tratamiento de desarrollo completo múltiple
- Tratamiento de desarrollo de vivienda de interés social, VIS.
- Tratamiento de protección ambiental

*** Tratamiento de desarrollo completo múltiple :** Para efectos de aplicación del tratamiento de desarrollo completo, este se implementara con el propósito de desarrollar el casco urbano, donde se podrá desarrollar en variados uso complementarios con es el de vivienda, servicios y comercio.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

3. Tratamiento de desarrollo de vivienda interés social (VIS)

Con el fin de garantizar una oportunidad y apoyo a los sectores menos favorecidos se destina unas áreas para construcción de vivienda de interés social.

4. Tratamiento de protección ambiental

- **Desarrollo en uso de recreación pasiva(zona verdes):** Son lotes vacíos que se deben adaptar para zonas verdes urbanas, mediante la construcción de un parque ecológico que sirva como un espacio de contemplación.

- **Áreas de protección ambiental:** Corresponde a la franja de aislamiento de la quebrada Paramera la cual debe tener una franja de 15m a partir de la cuota máxima de inundación.

A continuación se resumen los tratamientos aplicados al casco urbano de Betulia:

TABLA 9. TRATAMIENTOS DE PROTECCION AMBIENTAL CASCO URBANO

TRATAMIENTOS URBANOS	AREAS (M ²)
AREAS DESARROLLADAS	
_ Áreas de Conservación (la iglesia y el parque)	2.987
_ Áreas de consolidación (mixto, viviendas, institucional)	149.928
_ Areas de desarrollo recreacional activa (incluye polideportivo, zona de yariquies etc).	10.204
AREAS DE DESARROLLO INCOMPLETO	
_ Áreas de Mejoramiento Integral (Sectores con servicios básicos deficientes).	84.722
AREAS SIN DESARROLLAR	
_ Áreas de desarrollo múltiple completo	71.855
Areas de desarrollo de Vivienda de interés social, VIS)	7.494
_ Áreas de protección ambiental (Zona verde urbana) Recreación pasiva.	13.985
_ Áreas de protección ambiental (la ronda de la quebrada).	20.933

Fuente: Comité Operativo E.OT.

2.3 NORMAS PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

2.3.1 Definición de actuaciones urbanísticas

Las actuaciones urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial implican un conjunto de normas reguladoras del proceso de urbanización. Estas normas reguladoras van en la dirección de facilitar el desarrollo urbano y controlar la construcción ilegal. Hacen parte de este conjunto la definición de los tratamientos urbanos y las normas básicas para los procesos de urbanización.

Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano la urbanización y la edificación de inmuebles. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística; directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre los sectores público o privado. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas deberá ajustarse a los objetivos generales del Esquema de Ordenamiento Territorial o a las normas complementarias que se establezcan. Estos procesos deberán seguir los lineamientos estructurantes del EOT en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en las zonas de tratamiento.

2.3.2 Aspectos básicos para los procesos de urbanización en áreas urbanas

Urbanización es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos urbanísticos y constructivos. Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

Deberán adelantar procesos de urbanización los siguientes casos:

-Todos los terrenos de más de 2.000 metros cuadrados que provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, hayan éstos realizado o no el trámite urbanización; o exista un cambio en la tipología que incremente la densidad inicialmente aprobada.

-Terrenos que se pretendan subdividir en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.

-Predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio.

-Predios que sin tener exigencia de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual harán un trámite parcial de urbanización.

-Los programas de carácter institucional como educativos, religiosos, de salud y recreativos que deban iniciar un proceso de urbanización, tendrán su reglamentación especial dependiendo de la zona de tratamiento, del uso y de los requerimientos específicos para su adecuado funcionamiento. Las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en zona urbana.

2.3.2.1 Modalidades de urbanización

Para regular la forma de realización y las obligaciones urbanísticas exigibles a los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes modalidades:

Modalidades según la forma de realización del proceso de construcción de las obras

- **Área mínima de lote:** Para nuevos desarrollos de construcción, el área mínima de lote no podrá ser menor de 75m².

-Urbanización de loteo. Proceso mediante el cual en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se subdivide en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.

-Por construcción simultánea. Mediante un programa paralelo en el tiempo de obras de urbanismo y construcción de edificaciones, el cual podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.

-Urbanización y construcción por etapas. Proceso en el cual el proyecto total se subdivide para efectos constructivos, caso en el cual cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todas sus variables.

2.3.2.2 Modalidades por el uso predominante

-Urbanización residencial. Corresponde a la modalidad de loteo o a la construcción de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.

-Urbanización comercial y de servicios mercantiles. Comprende la modalidad destinada a la construcción de edificaciones propias para la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.

-Urbanización institucional o de servicios a la comunidad. Son aquellas que desarrollan lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, etc.

-Urbanización de uso mixto. Son aquellas destinadas a la construcción de edificaciones para dos o más tipologías de uso compatibles.

Todo desarrollo urbanístico a desarrollar en el municipio de Betulia requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras. La Oficina de Planeación Municipal, podrán conceder autorización para urbanizar y construir en forma simultánea una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de los respectivos planos urbanísticos y constructivos. Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecuten las obras de urbanismo, no podrán tener construcción simultánea; la obtención de la licencia de construcción estará supeditada al recibo de la urbanización.

2.3.3 Elementos básicos de regulación y obligaciones

Para el proceso de urbanización se regularán los aspectos relativos a la preservación del ambiente, a las condiciones físicas de infraestructura vial, de servicios públicos básicos, de espacio público, equipamiento y la intensidad en el aprovechamiento del suelo requerido para el funcionamiento de los usos del suelo.

De acuerdo con las características específicas del lote a desarrollar y del sector donde se localiza, la Administración Municipal exigirá áreas y frentes mínimos, el control de densidades máximas o mínimas, la accesibilidad, la disponibilidad de servicios públicos, el respeto a los elementos ambientales tales como retiros a corrientes de agua, la cobertura vegetal y obligaciones específicas referidas a áreas por ceder, las zonas verdes privadas, el suelo para equipamientos y las áreas de parqueo entre otros.

Todo proyecto de urbanización localizado en zonas a urbanizar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana, en zonas ya urbanizadas, requieren el análisis previo del terreno seleccionado, en los aspectos relacionados con higiene, salubridad, estabilidad del terreno, accesibilidad, cobertura de los servicios públicos, cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, retiros a corrientes de agua de acuerdo con los lineamientos estructurantes establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento.

2.3.3.1 Cesiones obligatorias

Se definen como aquellas áreas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario (natural o jurídica) y que son destinadas a:

-Vías

-Redes de infraestructura

-Equipamiento colectivo,

Zonas libres y espacio público para uso Comunitario.

Toda persona natural o jurídica que realice obras de urbanización o construcción deberá ceder a favor del municipio a título gratuito las áreas requeridas para:

Vías públicas vehiculares, incluyendo separadores, andenes y bahías de acceso o de estacionamiento; Zonas verdes y recreativas; Las zonas de servicios colectivos que han de ser uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre estas de conformidad con las normas establecidas en el presente acuerdo.

2.3.3.2 Parámetros de aplicación para determinación de cesiones gratuitas en suelo urbano

Para la determinación de las áreas de cesión se tendrá en cuenta los siguientes parámetros sin importar la clasificación del territorio. La Secretaría de Planeación municipal o quien haga sus veces velará para que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros:

Que la ubicación coincida con el sistema de espacios públicos y equipamientos.

Contigua a la vía pública vehicular.

No podrán ubicarse en rondas de quebradas

El área a ceder deberá concentrarse en un solo globo de terreno.

No podrán ubicarse en zonas de afectación de líneas de alta tensión, en canales abiertos rondas de quebradas.

2.3.3.3 Porcentaje de cesión

Se establecen los siguientes porcentajes de cesión en proyectos de urbanización:

Cesión TIPO 1. Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usados como áreas recreacionales, zonas verdes y de equipamiento comunal público y deberán ser cedidas a título gratuito al Municipio mediante escritura pública. El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área neta urbanizable, equivalente al 20%. Las cuales deberán destinarse: en un 60% a zonas verdes y recreativas, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador, de acuerdo con los planos aprobados por Planeación Municipal, así como la dotación de áreas de servicio de agua, alcantarillado, luz y teléfono y el 40% restante de la cesión a equipamiento comunal como salud, educación, culto, comercio y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

2.3.3.4 Redes de servicios públicos

Las redes que deben construirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública y se harán a cargo del urbanizador; sin embargo, cuando se proyecten por áreas privadas o comunes deben ser libres de construcción, en cuyo caso el mantenimiento corresponderá a los particulares. Las redes de servicio público respetarán los diferentes aspectos establecidos en materia del espacio público y el medio ambiente.

En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la faja real de terreno a título gratuito a favor del municipio de Betulia. Entiéndase por faja real de un proyecto vial la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

-Vías en desarrollos urbanísticos residenciales

Todos los desarrollos urbanísticos residenciales deben estar vinculados a la malla urbana mediante una vía urbana primaria o secundaria.

La sección mínima de las vías vehiculares internas (públicas o privadas) será de 5.00 m de calzada y andenes laterales de 1.0 m; las vías peatonales, tendrán sección mínima de 3.00 m, distribuidas así: zona verde central de 0.50 m y andenes laterales de 1.50 m. Sobre estas vías siempre será exigible un retiro adicional dependiendo del tipo de fachada.

-Vinculación al sistema vial existente o proyectado

Todo desarrollo de construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada en el plan vial. Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida para las vías dependiendo del carácter de la misma; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el plan vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

En suelos de protección, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringida la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares, así mismo no se permitirán desarrollos constructivos ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad.

2.4 PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN URBANA

La determinación de las exigencias del siguiente cuadro se hace en procura del desarrollo armónico de la zona urbana. Se tendrá en cuenta la legislación urbana y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción en cualquier modalidad de urbanización.

TABLA 10. PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN URBANA

TRATAMIENTO	ALTURAS		AISLAMIENTOS			PARQUEOS		CESIÓN PÚBLICA			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
	MÍNIMA	MÁXIMA	ANTERIOR	LATERAL	POSTERIOR	PRIVADOS	PÚBLICOS	VÍAS	ANDENES	EQUIPAMIENTO		
Desarrollo	1 piso	2 pisos	1,5 m con voladizo de 0,6 m		4m	1 por cada 75m ² construidos	1 por cada 120 m ² construidos	Franja de 4,0 m por lado de fachada	Franja de 1,0 m por lado de fachada		0,8	1,6
Consolidación	1 piso	2 pisos									0,7	2,1

Fuente: Comité Operativo E.OT.

2.5 DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los programas y proyectos de vivienda de interés social deberán estar en consonancia con las disposiciones legales y las establecidas en el presente acuerdo.

- Política

Se definen como políticas de obligatorio cumplimiento para la administración municipal las siguientes:

- √ Promover el desarrollo de programas y proyectos de oferta de vivienda de interés social que estén destinados a población con ingresos por debajo de cuatro salarios mínimos legales vigentes con énfasis en la población con ingresos menores a dos salarios.
- √ Fortalecer las asociaciones comunitarias de vivienda, para que pueda asumir el desarrollo y la implementación de una política social de vivienda de interés que apunte a: La construcción de vivienda nueva destinada a los grupos de población más vulnerables y de bajos recursos.
- √ Sus programas y proyectos funcionen sobre la base de captación de diversos recursos entre ellos los nacionales así como los de origen municipal. Y den prioridad a la construcción e vivienda nueva y digna.
- √ Mejorar los estándares de calidad de la vivienda y de oferta de espacio público en los proyectos de vivienda de interés social.

2.6 PLAN VIAL Y DE ESPACIO PÚBLICO URBANO

2.6.1 Sistema de espacio público urbano

Para solucionar el déficit de espacio público equivalente a 3.330 m² se propone para los próximos nueve años, una incorporación de áreas para la recreación activa y pasiva representada en los siguientes sitios (Ver mapa 1. Modelo Territorial Urbano):

Jardín Divino Niño	300 m ²
Cancha de Football Contiguo al Cementerio	4,800 m ²
Paseo Ecológico	16,000 m ²
Parque Ecológico Futuralia Tierra de Colores	20,000 m ²
Total Área Espacio Publico Proyectado	41,100 m²

Tal proyección de espacio público sumado al existente representaran 62,440 m², lo cual generara un amplio superávit de espacio público teniendo en cuenta que

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

el crecimiento poblacional en Betulia para los próximos nueve años la población será de aproximadamente 2000 personas en el perímetro urbano, se contará con un espacio público de 30 m² por habitante, aproximadamente. Dando con lo anterior solución al problema deficitario de áreas para recreación.

2.6.2 Plan Vial

De acuerdo con el uso y función principal, localización y longitud, el sistema vial arterial tiene los siguientes subsistemas:

- a. Transporte interregional – TI.
- b. Transporte intermunicipal _ TIM
- c. Transporte liviano:
Arterial de enlaces primarios de tránsito liviano - TL1.

Este sistema vial arterial está fundamentado en la categorización de las vías y su clasificación de acuerdo a su función en la dinámica territorial, así:

-Vías Primarias: Constituyen las vías continuas que permiten la conexión de la totalidad del territorio urbano, y su articulación con los circuitos municipales, regionales y nacionales.

TABLA 11. VIAS PRIMARIAS

TRATAMIENTO	NOMBRE	CLASIFICACIÓN VIAL	USOS
P-M	Vía Zapatoca – Parque	Primaria	TI
P-M	Vía Lirio – carrera 2	Primaria	TIM – TL1
M	Parque – Hospital (carrera 7)	Primaria	TL1
M	Parque vía Lirio	Primaria	TIM - TL1
P-M	Vía Chimita	Primaria	TIM -TL1

-Vías Secundarias: Las conforman los ejes viales que alimentan zonas urbanas y permiten la conexión con las vías municipales primarias.

TABLA 12. VIAS SECUNDARIAS

TRATAMIENTO	NOMBRE	CLASIFICACIÓN VIAL	USOS
P	Cra 7 entre calle 7- calle 5	Secundaria	TL1
P	Calle 4 entre cra 2 y cra 4	Secundaria	TL1
P	Calle 3 entre cra 2 y 4	Secundaria	TL1
P	Calle 2 entre cra 6 y 3	Secundaria	TL1
P	Calle 5 entre carrera 2 y 4		TL1
P	Carrera 7 entre calle 11/vía zapatoca. (propuesta)	Secundaria	TL1
P	Calle 12 entre carrera 6-7	Secundaria	TL1
P	Carrera 6 entre calles 8 -11	Secundaria	TL1
P	Calle 8 entre carrera 6 - 7	Secundaria	TL1

FUENTE: Formulación EOT, Betulia

-Vías Terciarias: Las vías urbanas consideradas como terciarias son aquellas que permiten articular vías primarias o secundarias y que por su extensión o nivel de servicio es complementario a las del nivel primario o secundario. En el caso de Betulia estas vías son las de menos uso y menor consolidación, debido a la inexistencia de un planteamiento vial, se clasificaron según el uso y tráfico en ellas. Típicamente las de uso peatonal y no consolidadas, las que requieren tratamiento de Mejoramiento, ampliación y consolidación.

En cuanto a sentido y acceso vial, se proyecta una vía alterna de acceso, en la zona sur-occidental, vía de acceso Betulia – Zapatoca –Bucaramanga. Se plantea generar una vía de acceso a consolidar por la carrera séptima, en un solo sentido hasta el sector Hospital, en la calle 11; donde cambia a doble sentido hasta la calle 7, tomando el rumbo carrera 6° hasta el parque principal. La vía de acceso existente, se optimizara a evacuación. El resto de las vías se les asigno el sentido vial de acuerdo las pendientes manejadas en el casco urbano. Las vías terciarias se manejaran en doble sentido según el criterio a implementar por planeación municipal de proyectarlas como peatonales o vehiculares según el caso. Ver mapa de propuesta vial y de tratamiento.

A nivel general presentaremos un análisis del estado de todas las vías a nivel urbano, enmarcadas en el aspecto morfológico, donde se analizo, el estado, los materiales, grado de consolidación a nivel urbano, con ello se pudo valorar de acuerdo a los siguientes ítems, el tratamiento del cual deben ser objeto cada una de las vías:

1. **Conservación.** Vías que por su morfología, tradiciones históricas y materiales de construcción, hacen relevante su preservación (empedradas).
2. **Mejoramiento.** Vías que por su estado físico y desordenada proyección vial se encuentran destapadas, donde se hace prioritaria su pavimentación.
3. **Consolidación.** Senderos peatonales, sin proyección vial en cuanto a perfiles, materiales, estado, etc. donde se hace necesaria su consolidación y normatización.

4. **Mantenimiento.** Vías pavimentadas, pero por el paso de los años, su infraestructura física se ha deteriorado, siendo necesario su mantenimiento.

2.6.3 Tipología Vial Urbana

- Las Vías Arterias

En el casco urbano de Betulia, existe una topología vial heterogénea con vías que van de 6m a 2m, debido a la falta de planeamiento y reglamentación vial, es por ello que se plantea la adopción de 3 tipos de vías, las cuales conformen la malla vial a consolidar en el municipio, que por su diseño, función e importancia dentro de la misma, sean las destinadas al desplazamiento del tráfico originado por el transporte interurbano e interveredal, así:

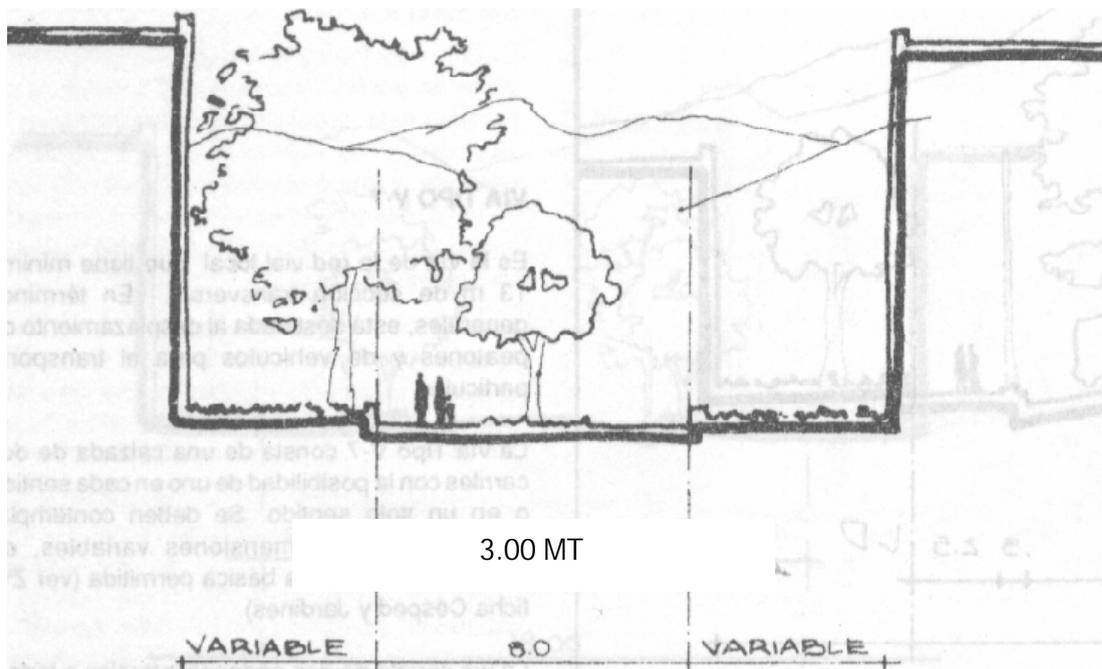
Las vías del plan vial arterial son de tipo V-0P, V-1, V-2, a nivel urbano.

√ Vía Tipo V-0P

La V-0P es la vía del Plan Vial que tendrá como mínimo 3 m de sección transversal. En términos generales, esta destinada para las vías de tipo terciario, las cuales son destinadas al desplazamiento peatonal ya que debido a sus pendientes no podrá ser dispuesta para el tráfico vehicular.

La vía tipo V-0P consta de tratamiento peatonal con tratamiento de zonas verdes y espacios para equipamiento urbano como canecas, luminarias, arborización etc. Con el fin de generar un ambiente social en estos recorridos peatonales.

FIGURA 1. Perfil V-0P



FUENTE: Formulación EOT, Betulia.

Este tipo de perfil se implementara en perfiles viales de grandes pendientes, donde el vehículo no podrá transitar. Como topología homogénea con el tradicional caracol peatonal existente en el municipio, utilizado en grandes pendientes, exclusivamente peatonal.

√ **Vía Tipo V-1**

Vía del Plan Vial que tiene hasta 4 m de sección transversal con una calzada. En términos generales, está destinada al desplazamiento vehicular en un solo sentido, designadas para las vías de tipo terciario, de acceso a sectores con bajo flujo vehicular.

Además, la vía consta de dos andenes laterales a lado y lado de la vía, compuesta por una zona empedrada y arborizada, para permitir la circulación peatonal.

√ **Vía Tipo V-2**

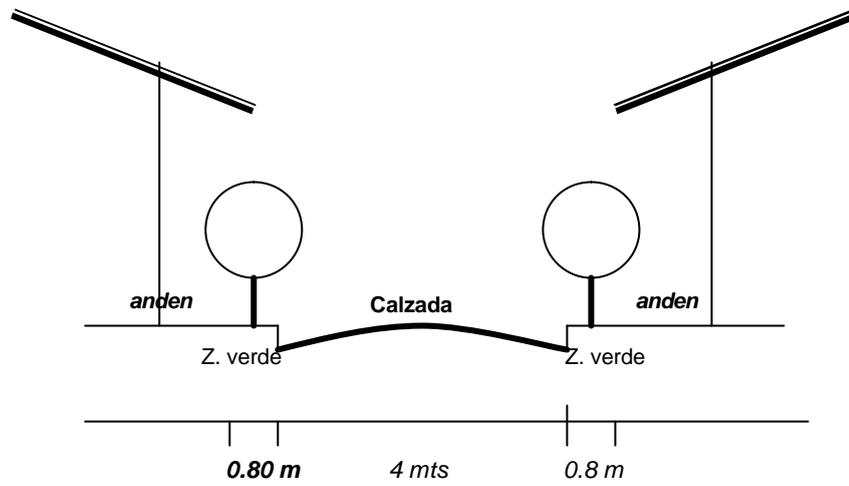
La vía tipo V-2 es la vía del Plan Vial que tiene entre 5 m y 6 m de sección transversal. En términos generales, esta destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para el flujo vehicular liviano y peatonal la cual distribuirá a los diferentes barrios del casco urbano. En estas encontramos las vías primarias y secundarias a nivel urbano en Betulia.

La vía Tipo V-2 consta de una calzada, algunas en doble sentido y otras en un solo sentido; de acuerdo al sentido vial a implementar; se deben contemplar franjas de control ambiental perimetrales a la vía, para zonas en consolidación y futuros desarrollos.

Además, la vía consta de un andén lateral a lado y lado de la vía, con zona empedrada y arborizada y una zona dura para permitir la circulación peatonal. La vía debe estar debidamente demarcada y señalizada enmarcándose dentro del Plan General de Transporte articulado con un Plan General de Espacio Público a proyectar por la secretaria de planeación municipal.

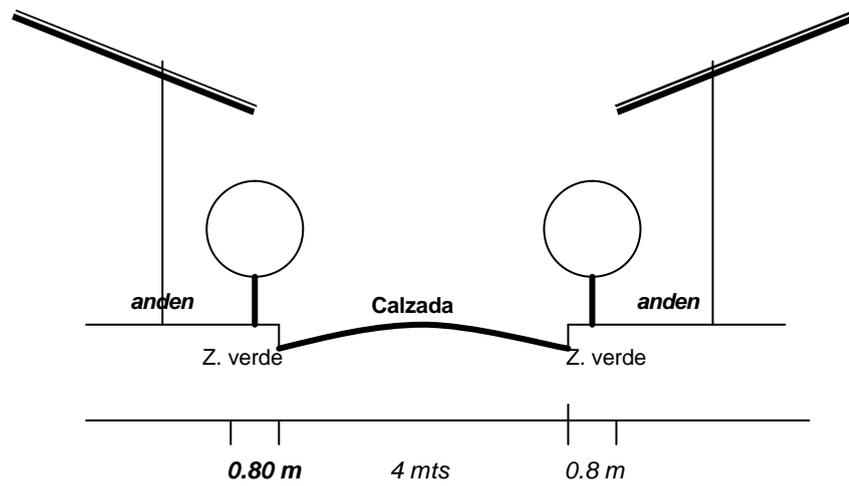
Sin embargo, se debe recalcar que esta proyección, enmarca los futuros desarrollos y zonas de consolidación las cuales deberán reglamentarse dentro de un Plan General de Transporte articulado con la creación de un Plan General de Espacio Público a proyectar por planeación y tránsito municipal. Ver Perfil vial.

FIGURA 2. PERFIL TIPO V-1



FUENTE Comité Operativo EOT, Betulia – Santander

FIGURA 3. PERFIL TIPO V-2



FUENTE Comité Operativo EOT, Betulia – Santander.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

En el sector urbano, se debe implementar un plan de conservación, mejoramiento, consolidación y mantenimiento, de acuerdo al análisis de estado de vías realizado en el diagnóstico. Las diferentes vías para las cuales deben tomarse las respectivas acciones sobre la estructura vial urbana son las siguientes:

TABLA 13. TRATAMIENTO DE LAS VIAS CASCO URBANO

TRAMO DE VIA	TRATAMIENTO	LONGITUD / mts
Carrera 6 entre calle 6ª y calle 9	Conservación Empedrado	3.861
Calle 8 entre carreras 6 y 9		
Calle 7 entre carreras 6 y 3		
Calle 5 entre carreras 6 y 8		
Calle 4 entre carreras 6 y 7		
Calle 8 entre carreras 7 y 5		
Vía de acceso Betulia Zapatota	Mejoramiento Pavimentar	2.819
Carrera 7 entre calles 11 y 15		
Carrera 6 entre calles 9 y 12		
Calle 12 entre carreras 7 y 6		
Carrera 2 entre calle 6 y puente meneses		
Carrera 3 entre calle 6 y puente meneses		
Calle 6 entre carreras 3 vía Chimitá		
Calle 5 entre carreras 4 y 2		
Calle 4 entre carreras 4 y 2		
Calle 3 entre carreras 4 y 2		
Calle 2 entre carreras 6 y 2		
Vía cementerio		
Calle 1 entre carreras 10 y 9	Consolidación como vías locales	2.116
Calle 2 entre carreras 10 y 8		
Calle 3 entre carreras 10 y 8		
Calle 4 carrera 8		
Calle 7 entre carreras 8 y 10		
Calle 6 entre carreras 9 y 10		
Carrera 9 entre calles 1 y 3		
Carrera 8 entre calles 1 y 4		
Carrera 9 entre calles 6 y 8		
Carrera 10 entre calles 7 y 8		
Calle 3 entre carreras 6 y 5		
Carrera 5 entre calles 3 y 2		
Carrera 4 entre calles 3 y 2		
Carrera 4 entre calles 7 y 6		
Calle 3 carrera 2		
Calle 4 carrera 2		
Calle 5 entre carrera 2 y 1		
Carrera 2 entre calles 6 y 8		
Carrera 3 entre calles 9 y 10		
Calle 10 entre carreras 3 y 4		
Carrera 5 calles 10 y 12		

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BETULIA

TRAMO DE VIA	TRATAMIENTO	LONGITUD / mts
Calle 2 entre carreras 6 y 8	Mantenimiento	6.666
Calle 3 entre carreras 6 y 8		
Calle 4 entre carrera 4		
Calle 5 entre carreras 6 y 3		
Calle 6 entre carreras 6 y 3		
Calle 7 entre carreras 6 y 3		
Calle 7 entre carreras 8 y 6		
Calle 7 entre carreras 3 y 2		
Calle 8 entre carreras 8 y 7		
Calle 8 entre carreras 4 y 2		
Calle 9		
Calle 10 entre carreras 9 y 3		
Calle 11 entre carreras 6 y 9		
Calle 12 entre carreras 7 y 9		
Calle 13		
Calle 12 entre carreras 6 y 4		
Calle 14		
Carrera 8 entre calle 4 y 15		
Carrera 7 entre calle 7 y 11		
Carrera 7 entre calle 1 y 5		
Carrera 6 entre calle 1 y 6		
Calle 6 entre carrera 12 y 14		
Carrera 5 entre calles 4 y calle 10		
Carrera 5 entre calles 12 y 14		
Carrera 4 entre calles 3 y 6		
Carrera 4 entre calles 7 y 12		
Carrera 3 entre calles 6 y 9		
Calle 11 entre carreras 6 y 4	Vías nuevas a construir	126

FUENTE: Secretaría de Planeación.

2.7 FORMULACION DE CENTRO POBLADOS

2.7.1 Políticas de Ocupación

Orientar el desarrollo urbanístico de los Centros poblados dentro del perímetro sanitario, en aras de consolidar la estructura urbana, lograr una adecuada calidad y un desarrollo homogéneo.

Mejorar las condiciones urbanísticas y funcionales del espacio público mediante su delimitación, construcción de obras y mantenimiento.

2.7.2 Estrategias

Mejorar la transitabilidad vehicular y peatonal de la malla vial del Corregimiento de Tienda nueva que permitan fortalecer la calidad urbanística, la movilidad y el espacio público a través de la pavimentación, dotación de mobiliario, arborización y delimitación del espacio público vial.

Optimizar la calidad e infraestructuras de los servicios públicos mediante la construcción de la planta de tratamientos de aguas residuales; la construcción del plan maestro de alcantarillado de la Playa

Mejorar el suministro de agua potable mediante la construcción de una planta de tratamiento que sirva para los centros poblados.

Promover acciones de mantenimiento, mejoramiento y dotación a los centros institucionales de los Centros poblados que consolidan como centro prestador de servicios.

Consolidar la estructura urbana del Corregimiento dentro del perímetro sanitario, mediante una política de construcción de los predios que cuentan con cobertura de servicios públicos e infraestructura vial y la incorporación de predios con servicios adyacentes al perímetro.

2.7.3 Plan de Servicios Públicos

Con el fin de definir y estructurar el manejo de las infraestructuras de los servicios de acuerdo a su funcionalidad, capacidad y uso, se plantean las siguientes acciones:

a. SERVICIO DE ACUEDUCTO

-Mejorar las condiciones de calidad del agua mediante la construcción de una planta de tratamiento.

-Mantenimiento y adecuación de la red de distribución y conducción. Fortalecimiento del sistema de medición.

- Adecuación de los tanques de almacenamiento de agua de los dos centro poblados.

- Promoción en la comunidad la cultura del uso eficiente del agua.

b. SANEAMIENTO BASICO

-Saneamiento básico la Construcción de un sistema integrado biológico para tratar las aguas residuales.

-Mantenimiento de la red del sistema de alcantarillado del Centro poblado de Tienda nueva

- Construcción del plan maestro de alcantarillado del Centro poblado de La playa.

2.7.4 Tratamientos Urbanos

A fin de establecer la intervención del suelo urbano de Tienda nueva y La Playa, considerando la dinámica del proceso de ocupación se plantea:

TIENDA NUEVA

Tratamiento para áreas desarrolladas: Para áreas desarrolladas se aplicarán los tratamientos de consolidación.

1. Consolidación

Permite la continuidad de las áreas desarrolladas, de vivienda, vivienda-comercio e institucionales con sus diferentes uso garantizando la armonía entre la arquitectura del casco urbano con el crecimiento y mejoramiento de las viviendas.

2. Desarrollo en recreación activa: Comprende áreas que por sus características su uso es recreacional y ameritan seguir desarrollándose.

b) Tratamientos para áreas sin desarrollar: (urbanización y construcción) Se consideran sectores sin desarrollar a las áreas que no han adelantado obras de urbanización y no han realizado cesiones correspondientes. Dentro de estas áreas se definen dos categorías:

Tratamiento de desarrollo completo múltiple

Tratamiento de desarrollo de vivienda de interés social, VIS.

Tratamiento de protección aislamiento vial

1. Tratamiento de desarrollo completo múltiple : Para efectos de aplicación del tratamiento de desarrollo completo, este se implementara con el propósito de desarrollar el casco urbano, donde se podrá desarrollar en variados uso complementarios con es el de vivienda, servicios, comercio y zonas recreativas.

2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL (VIS)

Con el fin de garantizar una oportunidad y apoyo a los sectores menos favorecidos se destina unas áreas para construcción de vivienda de interés social.

3. Tratamiento de protección ambiental

-Aislamiento Vial: La vía con ente articulador debe presentar un área de aislamiento para el desarrollo de actividades residenciales o comerciales

LA PLAYA

a. Tratamiento para áreas desarrolladas: Para áreas desarrolladas se aplicarán los tratamientos de consolidación.

1. Consolidación

Permite la continuidad de las áreas desarrolladas, condicionado a un plan de desarrollo urbanísticos que deberá realizarse a corto plazo el cual direccionará un desarrollo adecuado.

2. Consolidación desarrollo área recreacional

Corresponde al polideportivo y un área aledaña que deben seguir desarrollándose para el bienestar de la comunidad de igual forma ayuda a disminuir el déficit de espacio público.

3. Desarrollo industrial: Áreas destinadas a la localización de uso de carácter especializado para el desarrollo de actividades productivas, destinada a la transformación y comercio con altos impactos, como es el caso de la Industria procesadora de materiales pétreos.

b)Tratamientos para áreas sin desarrollar: (urbanización y construcción) Se consideran sectores sin desarrollar a las áreas que no han adelantado obras de urbanización y no han realizado cesiones correspondientes. Dentro de estas áreas se definen dos categorías:

Tratamiento de desarrollo completo

Tratamiento de protección ambiental

1. Tratamiento de desarrollo completo: Para efectos de aplicación del tratamiento de desarrollo completo, este se implementara con el propósito de desarrollar el casco urbano, donde se podrá desarrollar en variados uso complementarios con es el de vivienda, servicios, comercio y zonas recreativas. Dentro de esta categoría se podrá destinas áreas de interés social y para reubicar las infraestructuras residenciales y comerciales que se encuentran en el área de aislamiento del Río y en zonas de amenaza moderada.

2. Protección Ambiental: Corresponde a las franjas de aislamiento: Quebrada Cabezona, que sirve como limite de perímetro urbano, pero por condiciones de amenaza por inundación si requiere ser mas restrictivo y contemplar la franja de aislamiento mayor de los de 15 metros, el cual será de 30m medidos a partir de la cuota máxima de inundación y el área de aislamiento del Río Sogamoso.

TABLA DE CONTENIDO

2. COMPONENTE URBANO	11
2.1 ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO (MODELO TERRITORIAL URBANO), Ver mapa de modelo territorial urbano.....	11
2.2 USOS DEL SUELO	14
2.2.1 Categorías de usos del suelo urbano	15
2.2.2 Tratamientos Urbanísticos.....	18
2.3 NORMAS PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	21
2.3.1 Definición de actuaciones urbanísticas.....	21
2.3.2 Aspectos básicos para los procesos de urbanización en áreas urbanas	21
2.3.2.1 Modalidades de urbanización	22
2.3.2.2 Modalidades por el uso predominante.....	23
2.3.3 Elementos básicos de regulación y obligaciones.....	24
2.3.3.1 Cesiones obligatorias	25
2.3.3.2 Parámetros de aplicación para determinación de cesiones gratuitas en suelo urbano	25
2.3.3.3 Porcentaje de cesión.....	26
2.3.3.4 Redes de servicios públicos	26
2.4 PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN URBANA.....	28
2.5 DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	30
2.6 PLAN VIAL URBANO	30
2.6.1 Sistema vial urbano	30
2.6.2 Tipología Vial Urbana	33
2.7 FORMULACION DE CENTRO POBLADOS	38
2.7.1 Políticas de Ocupación	38
2.7.2 Estrategias	39
2.7.3 Plan de Servicios Públicos	39
2.7.4 Tratamientos Urbanos	40

LISTA DE TABLAS

TABLA 3. USOS DEL SUELO.....	14
TABLA 4. USOS INTENSIVO EN VIVIENDA (293.660 m ²)	16
TABLA 5. USOS AREA DE ACTIVIDAD MIXTA (VIVIENDA – COMERCIO) (9.609 m ²)	16
TABLA 6. USOS AREA DE SERVICIOS (13.618 m ²).....	17
TABLA 7. USOS AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL (10204 m ²).....	17
TABLA 8. USOS AREA DE ACTIVIDAD RECREACIONAL PASIVA (34.918 m ²).....	18
TABLA 9. TRATAMIENTOS DE PROTECCION AMBIENTAL CASCO URBANO	20
TABLA 10. PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN URBANA	29
TABLA 11. VIAS PRIMARIAS	31
TABLA 12. VIAS SECUNDARIAS	31
TABLA 13. TRATAMIENTO DE LAS VIAS CASCO URBANO.....	37

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1. Perfil V-0P	34
FIGURA 2. PERFIL TIPO V-1	36
FIGURA 3. PERFIL TIPO V-2	36