

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)**

**ACUERDO N°. 003
(FEBRERO 20 DEL 2002)**

"Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Vicente del Caguán (Caquetá)"

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO.....	1
Capítulo 1. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO.....	6
Artículo 1. El concepto de ordenamiento del territorio y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial	6
Artículo 2. El marco legal	8
Artículo 3. Principios y Políticas.....	9
Políticas Generales:.....	10
Política Regional:	11
Política Local.....	11
Artículo 4 . OBJETIVOS DEL PBOT	11
Artículo 5. Estrategias para el ordenamiento territorial	12
Capítulo 2. DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO.....	16
Artículo 6. Clases de uso del suelo.	16
Artículo 7. Definición de los perímetros de las clases de uso	17
Parágrafo 2: Áreas de Manejo Compartido.....	17
Capítulo 3. USOS GENERALES DEL SUELO	19
Artículo 8. Definiciones	19
Artículo 9. Áreas del sistema vial	20
Artículo 10. Áreas recreativas de uso público	22
Artículo 11. Áreas de servicios públicos	23
Artículo 12. Áreas para la Protección Histórico-Cultural y de Protección del Paisaje	24
Artículo 13 . Áreas de Reserva o Resguardo Indígena	24
Artículo 14. Áreas recreativas privadas	24
Artículo 15. Áreas para la conservación de bienes privados de interés público	24
Artículo 16. Área de uso residencial.....	25
Artículo 17. Área de uso comercial	25
Artículo 18. Área de uso industrial	27
Artículo 19. Área de uso institucional	28
Artículo 20. Área de uso múltiple.....	30
Artículo 21. Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística Urbanos.....	30
Artículo 22. Definiciones y Criterios.....	32
Estrategias y Tácticas	32
Artículo 23. Usos y funciones Agropecuarias	33
Artículo 24. Zona de reserva Forestal	35
Artículo 25. Zona Recreacional y Turística.....	35
Artículo 26. Centros Poblados Rurales	36
Artículo 27. Zona Comercial Rural	37
Artículo 28. Zona Industrial Rural.....	37
Artículo 29. Zona Rural Institucional y Zona Rural de Servicios Públicos	38
Artículo 30. Vías "parque" o Zonas Verdes de Uso Múltiple.....	38
Artículo 31. Zonas de aprovechamiento forestal y Zonas Agrosilvopastoriles	39
Artículo 32. Planes Parciales, Unidades de Actuación Especial y ETIs.....	39
32.1 Planes Parciales Rurales.....	39
32.2. Unidades de Actuación Rural	39

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

32.3	Entidades Territoriales Indígenas	39
Artículo 33.	Zona Rural Suburbana y Zonas de Corredor Vial Suburbano	39
Artículo 34.	Zonas Rural de Vivienda Campestre y Campestre Especial.....	40
Artículo 35.	Zona de Bosque Protector	40
Artículo 36.	Zona de Reserva Forestal Protectora.....	40
Artículo 37.	Zonas para la Protección del Sistema Hídrico.....	41
Artículo 38.	Zonas de Riesgo	41
Artículo 39.	Zonas de Protección Arqueológica.....	41
Capítulo 4.	SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO MUNICIPAL.....	42
Artículo 40.	Componentes de los sistemas estructurantes del territorio urbano.	42
Artículo 41.	El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales	42
Artículo 42.	Ordenamiento Urbano de la Cabecera	42
42.2	AREAS POR USOS DEL SUELO.....	45
Artículo 43.	Ordenamiento Urbano de los Centros Poblados	45
Artículo 44.	Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados	45
Artículo 45.	Las Áreas de Protección Urbanas y las Zonas de Riesgo.....	46
Artículo 46.	Plan de Protección y Recuperación del Sistema Hídrico Urbano.....	46
Artículo 47.	Zonas de Protección Hídrica en Centros Poblados Rurales	47
Artículo 48.	Definición y Elementos del Sistema Vial	47
Artículo 49.	El Sistema de Transporte.....	48
Artículo 50.	Plan Vial y de Transporte Público	48
Artículo 51.	Afectaciones por Reserva Vial y de Transporte.....	49
Artículo 52.	Sistema de Áreas Recreativas y culturales de Uso Público.....	49
Artículo 53.	Plan de Áreas Recreativas de Uso Público.....	50
Artículo 54.	Afectaciones por Reserva para Espacio Público Efectivo	50
Artículo 55.	Componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales	50
Artículo 56.	Plan de Servicios Públicos Municipales	51
Artículo 57.	Afectaciones por Reserva para Servicios Públicos	51
Artículo 58.	Definición y Componentes del Sistema	51
Artículo 59.	Plan de Equipamiento Urbano	52
Artículo 60.	Programas de Vivienda de Interés Social	52
Capítulo 5.	TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.....	53
Artículo 61.	Cesiones	53
Artículo 62.	Asignación de tratamientos	54
Artículo 63.	Publicidad e Información de los Decretos de Asignación de Tratamientos	54
Artículo 64.	Categorías de Tratamientos	54
Artículo 65.	Definiciones	54
Artículo 66.	Desarrollo por Urbanización	55
Artículo 67.	Modalidades de Urbanización.....	55
Artículo 68.	Conformación de la Red Vial Arterial en Desarrollos por Urbanización	56
Artículo 69.	Conformación de la Red Vial Local en Desarrollos por Urbanización.....	56
Artículo 70.	Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización.....	56
Artículo 71.	Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollos por Urbanización.....	59
Artículo 72.	Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones	59
Artículo 73.	Desarrollo por Construcción.....	60
Artículo 74.	Normas sobre Volumetría en Desarrollos por Construcción	61
Artículo 75.	Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción	63
Artículo 76.	Estacionamientos en Desarrollos por Construcción.....	64
Artículo 77.	Densidades Habitacionales en Desarrollos por Construcción.....	65
Artículo 78.	Definición	66
Artículo 79.	Ejes Viales de Tratamiento de Actualización.....	66
Artículo 80.	Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización	66
Artículo 81.	Zonas que Requieren Tratamiento de Actualización.....	67
Artículo 82.	Definición	67

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 83. Otras Normas Particulares Aplicables al Tratamiento de Consolidación	67
Artículo 84. Definición	67
Artículo 85. Planes de Renovación Urbana	68
Artículo 86. Ejecución y Financiación de Obras de Renovación Urbana.....	68
Artículo 87. Zona de Tratamiento de Renovación	68
Artículo 88. Definiciones	68
Artículo 89. Condiciones de los Usos en los Sectores o Edificios de Conservación	69
Artículo 90. Definiciones y Categorías.....	69
Artículo 91. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico.....	69
Artículo 92. Definición y Ambito de Aplicación	71
Capítulo 6. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS	71
Artículo 93. Categorías de Usos:	71
Artículo 94. Definiciones	72
Artículo 95. Área Histórica (AH).....	72
Artículo 96. Área Uso Múltiple (AUM).....	73
Artículo 97. Área Residencial Urbana (ARU)	75
Artículo 98. Área de Vivienda de Interés Social (AVIS).....	77
Artículo 99. Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI)	78
Artículo 100. Sistema Verde Municipal de San Vicente del Caguán	79
Artículo 101. Áreas de Conservación de bienes especiales	80
Capítulo 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN	81
Artículo 102. Planes parciales	81
Artículo 103. Directrices para la elaboración de los planes parciales	81
Artículo 104. Planes parciales Rurales	83
Artículo 105. Planes parciales prioritarios	84
Artículo 106. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística.....	85
Artículo 107. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas	86
Artículo 108. Ejecución de las unidades de actuación urbanística.....	88
Artículo 109. Ejecución mediante reajuste de tierras	88
Artículo 110. Ejecución mediante cooperación entre partícipes	89
Artículo 111. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción	90
Artículo 112. Proceso de enajenación forzosa y voluntaria	90
Artículo 113. Participación.	90
Artículo 114. Hechos generadores.....	91
Artículo 115. Acciones urbanísticas.	91
Artículo 116: Incorporación de suelo rural al de expansión urbana:	91
Artículo 117: Cambio de uso a uno más rentable:	92
Artículo 118: Mayor aprovechamiento del suelo.....	92
Artículo 119: Ejecución de obras públicas:.....	92
Artículo 120: Cálculo de número total de metros cuadrados:	93
Artículo 121: Tasa de participación:	93
Artículo 122: Exoneración del cobro:	93
Artículo 123: HechoS simultáneos:	94
Artículo 124: Ajuste del monto:	94
Artículo 125: Precios comerciales por metro cuadrado:	94
Artículo 126: Efecto plusvalía en cada inmueble:	94
Artículo 127: Divulgación:.....	95
Artículo 128: Revisión del efecto plusvalía:.....	95
Artículo 129: Exigibilidad de la participación:	95
Artículo 130: Recalculo del efecto:	96
Artículo 131: Pago de la participación:	96
Artículo 132: Independencia de la plusvalía:	97
Artículo 133: Señalamiento de áreas:	97
Artículo 134: Estimativo preliminar:	97
Artículo 135: Elaboración de flujo de fondos:	97
Artículo 136: Recaudo.	98

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 137. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía	98
Artículo 138. Zona objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de San Vicente del Caguán.....	98
Artículo 139. Definición	98
Artículo 140. Metodología para la determinación del monto de la compensación	98
Artículo 141. Forma de pago	99
Artículo 142. Derechos transferibles de construcción y desarrollo.....	99
Artículo 143. Obligaciones	100
Artículo 144.- Definición de licencias.....	100
Artículo 145.- Clases de licencias.....	100
Artículo 146.- Licencia de urbanismo y sus modalidades.....	101
Artículo 147.- Licencia de construcción y sus modalidades.....	101
Artículo 148.- Obligatoriedad.....	101
Artículo 149.- Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias	101
Artículo 150.- Titulares de licencias.....	101
Artículo 151.- Solicitud de licencias.....	101
Artículo 152.- Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.....	102
Artículo 153.- Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.....	102
Artículo 154.- Documentos adicionales para la licencia de construcción.....	103
Artículo 155.- Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente.....	103
Artículo 156.- Materiales y métodos alternos de diseño.....	103
Artículo 157.- Revisión de los diseños.....	103
Artículo 158.- Tránsito de normas de construcción sismo resistentes.....	104
Artículo 159.- Comunicación de la solicitud de las licencias.....	104
Artículo 160.- Término para la expedición de las licencias.....	104
Artículo 161.- Contenido de la licencia.....	105
Artículo 162. Obligaciones.....	105
Artículo 163.- Sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.....	105
Artículo 164.- Notificación de licencias.....	105
Artículo 165.- Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.....	106
Artículo 166.- Vigencia y prórroga.....	106
Artículo 167.- Tránsito de normas urbanísticas.....	106
Artículo 168.- Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.....	107
Artículo 169.- Identificación de las obras.....	107
Artículo 170.- Información sobre licencias no concedidas.....	107
Artículo 171.- Obligación de suministrar la información de licencias.....	107
Artículo 172.- Control.....	108
Artículo 173.- Infracciones urbanísticas.....	108
Artículo 174.- Procedimiento de imposición de sanciones.....	108
Artículo 175.- Sanciones urbanísticas.....	109
Artículo 176.- Adecuación a las normas.....	110
Artículo 177.- Restitución de elementos del espacio público.....	110
Artículo 178. Banco Municipal de Tierras (BMI).....	110
Capítulo 8. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL MUNICIPAL	112
Artículo 179. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural.....	112
Artículo 180. Las áreas de protección rurales y las zonas de riesgo.....	112
Artículo 181. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural	112
Artículo 182. Elementos del sistema vial	113
Artículo 183. El sistema de transporte.....	113
Artículo 184. Plan vial arterial y de transporte público	114
Artículo 185. Afectaciones por reserva vial y de transporte.....	114
Artículo 186. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales.....	114
Artículo 187. Plan de servicios públicos municipales	115
Artículo 188. Componentes del sistema	115
Artículo 189. Plan de equipamiento rural.....	116
Artículo 190. Sistema de desarrollo agropecuario	116

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Capítulo 9. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.....	117
Artículo 191. Asignación de tratamientos	117
Artículo 192. Categorías de tratamientos	117
Artículo 193. Definiciones.....	118
Artículo 194. Reglas para la subdivisión rural	118
Artículo 195. Areas de afectación y cesiones	118
Artículo 196. Manejo sanitario en parcelaciones campestres	119
Artículo 197. Definiciones.....	120
Artículo 198. Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural.....	120
Artículo 199. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción	121
Artículo 200. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales	123
Artículo 201. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.....	123
Artículo 202. Definiciones y subcategorías	124
Artículo 203. Tratamiento para usos agropecuarios confinados	124
Artículo 204. Tratamiento para usos agropecuarios a campo abierto	124
Tipo 1. Uso agropecuario con manejo agroambiental mínimo:	125
Tipo 2: Uso agropecuario bajo medidas agroambientales medias	125
Artículo 205. Aprovechamientos mineros	126
Artículo 206. Tratamiento de recuperación morfológica y ecológica	126
Artículo 207. Definición	127
Artículo 208. Especificaciones	127
Artículo 209. Definiciones y categorías	127
Artículo 210. Zonas de Reserva Forestal Protectora	127
Artículo 211. Zona de Bosque Protector	128
Artículo 212. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico.....	128
Capítulo 10. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS	129
Artículo 213: Categorías de usos y delimitación.....	129
Artículo 214. Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP).....	129
Artículo 215. Zona de Bosque Protector (ZBP)	131
Artículo 216. Zona agropecuaria (ZAP)	132
Artículo 217. Zona Rural de Granjas (ZRG).....	133
Artículo 218. Zona de protección del Sistema Hídrico (ZPS).....	135
Artículo 219. Corredor Vial Suburbano (ZCS).....	135
Artículo 220. Zona Rural Suburbana (ZRS).....	136
Artículo 221. Zona de Vivienda Campestre (ZVC).....	137
Artículo 222. Zona de Resguardo Indígena (ZRI).....	138
Artículo 223. Corredor Biológico.....	138
Capítulo 11. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION	138
Artículo 224: Salvaguardia del núcleo familiar	138
Artículo 225: Situaciones de enfermedad grave o muerte.	139
Artículo 226. Definición y categorías de instrumentos a emplear.....	139
Artículo 227. Participación en la plusvalía	139
Artículo 228. Compensación en tratamiento de conservación	139
Artículo 229. Licencias y sanciones	140
Capítulo 12. Programas y Proyectos estratégicos.....	141
Artículo 230. Definición	141
Artículo 231. Programas y Proyectos Estratégicos	141
231.1 PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL CAPITAL HUMANO Y NATURAL:.....	141
I. CENTROS DE FORMACIÓN DE JÓVENES EN GESTIÓN AGROAMBIENTAL	141
II. UNIVERSIDAD VERDE	141
III. BIBLIOTECA MUNICIPAL	142
IV. PROGRAMA ESPECIAL DE APOYO Y ESTIMULO A LA TERCERA EDAD, A LOS DISCAPACITADOS FÍSICOS, A LOS NIÑOS Y A LAS MUJERES	142
V. PARQUE DE LA PAZ Y LA ECOLOGÍA.....	142
VI. RECUPERACIÓN CUENCA RIO CAGUÁN	142

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

VII.	PROGRAMA DE "GANADERÍA SOSTENIBLE"	142
VIII.	GRANJAS FAMILIARES AMAZONICAS	142
IX.	PROGRAMA PILOTO PARA CREACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE MICROEMPRESAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOLIDARIA	143
231.2	PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA CONSOLIDAR EL CAPITAL ARTIFICIAL:	143
X	CENTRO DE APROVECHAMIENTO INTEGRAL GANADERO	143
XI	TERMINAL DE TRANSPORTE.....	143
XII	REVITALIZACIÓN ANILLO CENTRAL URBANO Y MALECÓN RIBEREÑO	143
XIII	MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE: "ANILLOS" CIRCUNVALARES, RED DE CICLOVÍAS Y VÍAS PEATONALES	144
XIV	NUEVA URBANIZACIÓN CIUDAD BOLIVAR.....	144
XV	PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	144
XVI	PLAN MAESTRO DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS	144
XVII	PROGRAMA ENERGÍAS SOSTENIBLES (MICROCENTRALES HIDROELÉCTRICAS , BALSAS GENERADORAS, ENERGÍA SOLAR, DE BIOMASA Y EÓLICA).....	144
231.3	PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CAPITAL CÍVICO E INSTITUCIONAL:.....	145
XVIII	EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CAPITAL SOCIAL.....	145
XIX	BANCO VERDE.....	145
XX	EMPRESAS VIALES COMUNITARIAS.....	145
XXI	FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y DE LA POLICIA CÍVICA.....	145
XX	RED SATELITAL DE COMUNICACIÓN PARA SALUD, EDUCACIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL	145
Artículo 232.	Revisiones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial	145
Artículo 233.	Planos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial	146
Artículo 235.	Definiciones.....	147
Artículo 236.	Transitorio.....	159
Artículo 237.	Transitorio.....	159
Artículo 238.	Transitorio.....	159
Artículo 239.	Transitorio.....	159
Artículo 240.	Transición de normas	159
Artículo 241.	Vigencia y derogatorias	160

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)**

**ACUERDO N°. 003
(FEBRERO 20 DEL 2002)**

"Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Vicente del Caguán (Caquetá)"

**TITULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN**

Capítulo 1. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

Artículo 1. El concepto de ordenamiento del territorio y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial

El Municipio de San Vicente del Caguán adopta el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como el conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física con el propósito de lograr la

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

organización espacial de los usos de la tierra y de las actividades socioeconómicas correspondientes; elaborado dentro del marco de la participación y concertación ciudadana¹ y teniendo como meta la consolidación del Capital Social y la búsqueda del Desarrollo Sostenible Municipal².

La dimensión espacial de la planificación económica, social y ambiental es el elemento constructivo del ordenamiento territorial, basado en los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia de interés general sobre el particular, la distribución equitativa de oportunidades, cargas y beneficios y la visión del bienestar colectiva y personal y del funcionamiento y reproducción de los ecosistemas en el largo plazo.

Ordenar es organizar o disponer la localización espacial de diferentes actividades buscando que dicho arreglo conduzca a lograr un fin o visión que se tiene. La "planificación" se ocupa de la magnitud y la secuencia de las actividades que permiten lograr el fin o visión deseados o esperados. Por tanto, El ORDENAMIENTO TERRITORIAL responde a una visión prospectiva, hacia el futuro, del municipio, que normalmente se realiza bajo el ejercicio de "Planificación del Desarrollo"³. Como resultado del trabajo participativo de construcción del Plan de Desarrollo Municipal y del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se define la Visión de Municipio en los siguientes términos:

VISIÓN: Los habitantes de San Vicente del Caguán se reconocen como habitantes de la región amazónica, en la cual el conocimiento y uso sostenible de la diversidad cultural y natural mediado por una institucionalidad efectiva fundamentada en la participación ciudadana busca la reducción de las desigualdades sociales, físicas y económicas hacia un desarrollo democrático. Concientes de la afectación del territorio, determinada por el proceso actual de negociación nacional, buscan consolidar un escenario de paz donde se afiancen los valores de convivencia, solidaridad y respeto, y en el cual el Capital Social crezca de manera consistente.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Vicente del Caguán, en adelante PBOT, es el instrumento técnico y normativo por medio del cual se establecen los principios, las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, de tal forma que se logre un equilibrio entre la atención a las necesidades y libertades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del entorno natural y del medio ambiente. Si bien el requerimiento para municipios de 30.000 a 100.000 habitantes es de un PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), en la práctica se ha realizado un ejercicio que podría cumplir muchos de los requisitos de un POT, dada la complejidad y extensión del municipio de San Vicente del Caguán.

El PBOT tiene como base el Diagnóstico y los estudios técnicos sintetizados en el Documento de Soporte Técnico y en el anexo de mapas, que son parte integrante de este Plan, todos ellos construidos a partir de la participación de los ciudadanos y organizaciones municipales y regionales, lograda en los talleres amplios y mesas de trabajo realizadas en las diferentes inspecciones, con sus correspondientes veredas,

¹ Además de las Audiencias Públicas y talleres de trabajo con el consejo territorial de planeación y algunos miembros del consejo consultivo de Ordenamiento Territorial, se realizaron asambleas-taller en cada una de las 13 inspecciones rurales y la inspección central (urbana) en las cuales se usó y ajustó la metodología de "Presupuestos Participativos" originaria del Brasil; igualmente, se convocó varias veces a todos los presidentes de las Juntas de Acción Comunal, para dialogar y concertar aspectos de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento territorial. Las memorias detalladas del proceso de construcción participativa de los Planes aparecen de manera detallada en el Documento Técnico de Soporte, anexo de este acuerdo.

² Estos conceptos se desarrollan y explican en el Documento de Soporte Técnico, anexo a este acuerdo.

³ Se denomina Plan de Desarrollo o "plan de Vida", como lo denominan varias comunidades indígenas amazónicas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

convocadas por la Alcaldía Municipal y el Consejo Territorial de Planeación⁴; Se partió de la metodología de "presupuestos Participativos" originaria de algunas ciudades de Brasil⁵. El anexo de Mapas temáticos y de síntesis explica de manera cartográfica la ordenación propuesta y contiene tres grupos de mapas: Los de equidad socioeconómica, los de información físico biótica y ordenamiento rural y los de ordenamiento urbano .

En su diseño, tiene en cuenta el estado y potencial de los recursos naturales y las condiciones y posibilidades ambientales en su dimensión de producción sostenible, su localización en la cuenca del río Caguán, la demanda social y económica sobre los recursos naturales, la diversidad étnica y cultural de los habitantes y la variedad de los ecosistemas del municipio, que presenta zonas con alturas cercanas a los 3000 msnm y desciende hasta la planicie amazónica de alturas de 400 msnm, y las relaciones actuales y potenciales del municipio con los municipios vecinos, con la región y con el país, que hoy lo comunican principalmente con Neiva y Florencia pero que en un futuro a mediano plazo incorporarán la conexión hacia San José del Guaviare y hacia las llanuras orientales y el sur amazónico con mayor fuerza. La actividad ganadera y cultivos lícitos relativamente marginales, con presencia de coca son los dinamizadores actuales de la economía.

Se tuvieron en cuenta experiencias existentes de ordenamiento territorial lideradas por comunidades, con el apoyo de entidades del orden nacional, como son el caso de ASCAL-G (Asociación Campesina Ambiental del Lozada y Guayabero) y la Reserva Campesina del Pato-Balsillas, dándoles la jerarquía de Planes Parciales Rurales. Igualmente se consideró una realidad muy importante, que es la Zona de Litigio existente entre este municipio y el de La Macarena , Meta, puesto que las comunidades asentadas en 12500 kms2 manifiestan su interés de pertenecer a San Vicente del Caguán, como tradicionalmente lo habían sido; para ello se propone la medida temporal de crear un AREA DE MANEJO COMPARTIDO entre los dos municipios mientras se dirime en la Ley este asunto.

Artículo 2. El marco legal

El presente Plan se expide en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, donde se establece la obligatoriedad, por parte de los municipios, de formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, para reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de acuerdo con las leyes, de optimizar los usos de las tierras disponibles y de coordinar los planes sectoriales con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

En la elaboración del PBOT se han tenido en cuenta, además, las siguientes normas generales de carácter orgánico:

- Constitución Política de Colombia.
- Decreto Ley 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente.
- Ley 9 de 1989. Ley de Reforma Urbana.
- Ley 60 de 1993. Recursos de las entidades territoriales.

⁴ La construcción del Plan de Desarrollo Municipal 2001-2002 y del PBOT 2001- 2010 se realizó al mismo tiempo. La información y aportes de los ciudadanos se espacializaron en "mapas de equidad", todo lo cual se explica en detalle en el documento técnico de soporte.

⁵ La experiencia de los "presupuestos Participativos" nació en Porto Alegre y Belho Horizonte en Brasil, y busca que la inversión estatal responda realmente a las prioridades de las necesidades y a las jerarquización de importancia de los temas que hagan los propios ciudadanos. Una explicación más detallada de sus alcances y componentes aparece en el documento técnico de soporte de este PBOT.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- Ley 105 de 1993 Transporte
- Ley 115 de 1994: Ley General de Educación
- Ley 134 de 1994. Mecanismos de Participación Ciudadana.
- Ley 136 de 1994. Ley de Modernización de los Municipios.
- Ley 142 de 1994. Ley de Servicios Públicos.
- Ley 152 de 1994. Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 160 de 1994. Ley de Reforma Agraria
- Ley 336 de 1996. Transporte
- Ley 373 de 1997. Ahorro consumo de agua
- Ley 375 de 1997: Ley Nacional de Juventud
- Ley 397 de 1997. Ley de la Cultura.
- Ley 400 de 1997. Construcciones Sismoresistentes
- Ley 1507 de 1998. Ley de Reglamentación de planes parciales
- * Ley 546 de 1999. Ley de Vivienda.

En igual sentido para el diseño de contenidos, criterios y métodos específicos del PBOT, se observan los siguientes decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997 y otras disposiciones:

- Decreto 2111 de 1997 Transferencia gratuita de bienes fiscales
- Decreto 1052 de 1997 Modificadorio del 2111 de 1997
- Decreto 150 de 1998 Reestructuración de Vivienda...
- Decreto 151 de 1998. Compensación en Tratamientos de Conservación.
- Decreto 540 de 1998 Transferencias de Bienes
- Decreto 879 de 1998. Ordenamiento Territorial.
- Decreto 1052 de 1998. Licencias de Construcción y Urbanismo, ejercicio de la Curaduría Urbana y Sanciones Urbanísticas.
- Decreto 1420 de 1998 Reglamentación de avalúos
- Decreto 1504 de 1998. Espacio Público.
- Decreto 1507 de 1998. Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.
- Decreto 1599 de 1998. Participación en la Plusvalía.
- Decreto 822 de 2000: Sistema Nacional de la Juventud

Artículo 3. Principios y Políticas

3.1 Principios:

El PBOT de San Vicente del Caguán se fundamenta en los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las oportunidades, libertades, cargas y beneficios.
- Aprovechamiento responsable y sostenible en el largo plazo de las riquezas naturales de la amazonía
- Convivencia armónica, apoyo mutuo y coordinación con los municipios y departamentos aledaños
- Conciencia y compromiso de construcción del capital social y la paz digna, justa y por lo tanto sostenible.
- Integración de la visión científica y del conocimiento ancestral para el uso sostenible de los recursos, el espacio y el paisaje.

Parágrafo: En ejercicio de estos principios, el PBOT se desarrollará sobre la base de la función pública del urbanismo y la planificación regional, bajo la participación y concertación democrática, en los términos contemplados en los artículos 3 y 4 de la Ley 388 de 1997. La condición especial del municipio como uno de los municipios de la zona de distensión se toma como oportunidad para

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

explorar modelos alternativos e innovativos de uso y apropiación del espacio y territorio que promuevan la equidad, la solidaridad, la complementariedad, la eficiencia y la sostenibilidad, dentro del ejercicio de la democracia.

3.2 Políticas:

El PBOT adopta un modelo territorial de construcción colectiva, en el cual se tienen en cuenta tres grandes elementos o condiciones necesarias para lograr que en la práctica se adopten y cumplan las propuestas plasmadas en el PBOT:

- ❑ La **decisión de asignar, restringir o prohibir usos del espacio municipal**, de acuerdo a criterios sustentados en el conocimiento científico, el principio de precaución o el bien común.
- ❑ La **identificación , diseño, construcción o ejecución de obras y acciones físicas** tendientes a lograr que el territorio funcione en la forma supuesta bajo la visión acordada.
- ❑ El **fortalecimiento de la capacidad Institucional** Municipal de acompañar, promover, controlar las actividades privadas socioeconómicas de los ciudadanos , mediante normas, incentivos, programas, proyectos, procesos, ect., para lograr que el ordenamiento se convierta en una realidad en el tiempo y magnitudes previstas, acompañando y promoviendo los procesos .

Estos tres elementos sirven de guía y referencia de todos los instrumentos del plan, orientados por las siguientes políticas:

Políticas Generales:

- Uso sostenible del territorio basado en la integración del avance científico y el conocimiento ancestral y popular.
- Equilibrio y equidad municipal y regional
- Defensa del patrimonio colectivo y de las libertades personales.
- Generación de oportunidades y actividades socioeconómicas y de generación de empleo e ingreso.
- Generación de oportunidades y libertades personales y colectivas y de espacios para desarrollar las actividades sociales, culturales, de recreación y deporte.
- Mantenimiento de la vitalidad rural del municipio, bajo principios y modelos propios de aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y las cualidades ecosistémicas amazónicas.
- Recuperación, defensa y mantenimiento del espacio público y de su equipamiento para facilitar la calidad de la vida y oportunidad para los distintos grupos poblacionales del municipio (niños, jóvenes, discapacitados, pensionados, tercera edad...).
- Planificación, Construcción, Renovación, actualización y mantenimiento del equipamiento necesario en medios, vías y transporte para garantizar la conectividad y acceso fácil al municipio y sus áreas.
- Generación de espacios físicos e infraestructura adecuados para la prestación de los servicios de salud, diseño de los sistemas ambientales preventivos y dotación del equipamiento necesario.
- Generación de espacios físicos y localización del equipamiento apropiado para el desarrollo de la educación y de investigación y desarrollo tecnológico en San Vicente del Caguán, como Modelo de Municipio Educador en la convivencia y de aprovechamiento sostenible de la diversidad natural y cultural.
- Definición de espacios para la construcción de vivienda digna y cómoda, según el crecimiento vegetativo y migratorio y para la vivienda de interés social, bajo el concepto integral de vivienda como conjunto integrado por la edificación y su entorno y como expresión de la calidad de vida de sus moradores.
- Adecuación de espacios para la localización de las actividades y eventos culturales, turísticos acordes con la vocación y potencial del municipio
- Promoción y conciencia de la importancia , en la coyuntura histórica actual, del servicio que la zona de distensión le presta al país para la construcción de la paz sostenible.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- Coherencia entre la decisión de ordenamiento de los usos del suelo y la capacidad del estado y de la administración municipal para acompañar, incentivar y controlar los procesos privados de uso y apropiación del espacio, de tal manera que se logre la mayor satisfacción social colectiva.

Política Regional:

- Inserción del municipio de San Vicente del Caguán, como núcleo exportador de bienes de mayor valor agregado, en el modelo amazonico propuesto para la región, soportado en su posición estratégica, sus fortalezas sociales, culturales y productivas y en su autonomía.
- Fortalecimiento de la capacidad científica y tecnológica apropiada y pertinente para la zona de piedemonte amazónico en la cual se localiza el municipio.
- Convivencia y coordinación con los municipios y departamentos vecinos para lograr conjuntamente la consolidación de una región próspera.
- Promoción y consolidación de la interconectividad permanente y fluida con Florencia, Neiva y San José del Guaviare e indirecta con Cali y Bogotá.
- Concertación y trabajo de equipo entre las institucionales del estado y los ciudadanos en sus diferentes formas de organización, para lograr un ordenamiento territorial que realmente garantice la sostenibilidad, la equidad, la eficiencia y la competitividad municipal.

Política Local

- Promoción y consolidación de la participación activa ciudadana en los procesos de decisión municipales, mediante metodologías apropiadas y transparentes de consulta, cogestión y codiseño de los planes de desarrollo.
- Aumento progresivo de la capacidad ciudadana de información, reflexión, discusión y comunicación para garantizar el seguimiento colectivo de la actuación de la administración.

Artículo 4 . OBJETIVOS DEL PBOT

4.1 GENERAL:

Optimizar progresivamente la ocupación y uso del territorio con criterios de equidad, libertad y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y de productividad, competitividad, concertación y sostenibilidad municipal, basadas en la integración del conocimiento científico y ancestral y en la participación permanente, activa y transparente de los ciudadanos. Dentro de esta visión, se debe buscar igualmente, la compatibilización con los municipios circundantes, de los usos y ocupación del suelo, de tal manera que se logre una mejor coordinación y aprovechamiento territorial. En caso de tener dificultades y conflictos, el PBOT debe ser un instrumento de propuesta de solución al respecto.

4.2 ESPECÍFICOS:

4.2.1 Lograr y mantener el desarrollo sostenible en el territorio municipal teniendo en cuenta el potencial de recursos naturales, la diversidad de climas, ecosistemas y paisajes, la capacidad productiva, la satisfacción de las necesidades de la población respetando y comprendiendo los límites y riesgos de las actividades humanas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- 4.2.2 Usar y proteger la tierra y los recursos naturales con actividades sociales y económicas propias de la vocación amazónica del municipio, con criterios de desarrollo compartido con el entorno regional y con conciencia clara de la importancia de la ciencia, la tecnología y el conocimiento ancestral.
- 4.2.3 Recuperar y mantener los lugares donde subyace el patrimonio histórico, natural y cultural del municipio con criterios paisajísticos y productivos.
- 4.2.4 Definir y delimitar los espacios o extensiones de territorio donde tengan lugar las actividades económicas propias de los sectores productivos: agrícola, pecuario, industrial, comercial y turístico, dentro de parámetros de mantenimiento, uso sostenible y valoración del entorno natural, calidad, productividad y competitividad.
- 4.2.5.1 Forjar la estructura física del municipio como soporte de la identidad cultural, escenario de construcción, reconstrucción y asentamiento de valores, libertades, principios, costumbres hábitos y tradiciones, y expresión de calidad de vida, equidad y convivencia de los habitantes.
- 4.2.5.2 Definir y delimitar los espacios físicos donde tengan lugar las actividades sociales de congregación, convivencia, recreación y deporte, de los distintos grupos poblacionales: niños, jóvenes, adultos (hombres y mujeres), discapacitados, tercera edad, pensionados, con criterios de accesibilidad, bienestar, equidad, convivencia y rentabilidad económica y social e igualmente garantizar los espacios seguros de intimidad personal y familiar.
- 4.2.6 Preservar el paisaje natural en sus distintos componentes: biodiversidad, cobertura vegetal, calidad de agua, de aire en equilibrio con el incremento poblacional y sus asentamientos.
- 4.2.7 Delimitar, reconocer y mantener lo público (bien común) para garantizar su uso adecuado en beneficio de toda la comunidad.
- 4.2.8 Lograr una nueva cultura de comunicación y movilidad con infraestructura y tecnologías de información y comunicación, vial y de transporte que permitan el intercambio y la convivencia.
- 4.2.9 Lograr un sistema articulado e integral de servicios de salud, con énfasis en la prevención y la promoción, de fácil acceso y cobertura suficiente para la población del municipio.
- 4.2.10 Conformar el escenario para el desarrollo del "municipio educador e investigador", donde converjan niveles, instituciones, cultura, pedagogía, tecnologías y comunidad, dentro de los parámetros de cadena educativa asociada a la del conocimiento y la investigación, bajo criterios de desarrollo propio amazónico.
- 4.2.11 Armonizar el conjunto habitacional del municipio con criterios de calidad, seguridad, gradualidad, cubrimiento y énfasis en la población de menores ingresos.
- 4.2.12 Aprovechar o promover el potencial turístico del municipio de acuerdo con las tendencias y el respeto por la identidad cultural con criterios de productividad y generación de empleo.

4.3 REGIONAL.

- 4.3.1. Hacer de San Vicente del Caguán un municipio líder en el área de influencia por el aprovechamiento de sus ventajas competitivas y comparativas: geoespaciales, sociales, fisicobióticas, culturales y productivas y por la calidad de vida y civismo de sus pobladores, bajo criterios de equidad y sostenibilidad.
- 4.3.2. Hacer de San Vicente del Caguán un polo de ejemplo en el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de la dotación ambiental gracias a la inclusión de la ciencia y la tecnología apropiadas, integradas al conocimiento indígena y tradicional local y a modelos alternativos e innovativos a nivel familiar, veredal y empresarial asociativo.

Artículo 5. Estrategias para el ordenamiento territorial

5.1 De equilibrio bio-regional y uso sostenible del medio natural:

- 5.1.1 Construir un modelo educativo e investigativo regional y municipal, que estimule la apropiación, en cada ciudadano, y desde su propio ámbito, del conocimiento sobre su entorno natural y cultural y de la responsabilidad social que le compete para el buen uso, mantenimiento y protección del potencial de recursos naturales, económicos y culturales del municipio, bajo una visión amazónica.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

5.1.2 Adoptar una política de generación y apoyo a la ciencia y a la tecnología, que permita contar con criterios y propuestas propias del municipio y la región, en asociación con entidades e instituciones pertinentes, y que incluya e integre el conocimiento ancestral e indígena en la apropiación y aprovechamiento de los recursos naturales y la dotación ambiental del municipio.

5.1.3. Adoptar y ejercer el codiseño y la concertación ciudadana y los acuerdos y compromisos comunitarios de protección y uso sostenible del patrimonio natural y cultural del municipio.

5.1.4 Crear mecanismos de concertación interinstitucional para la conservación del medio ambiente y para el aprovechamiento y uso sostenible de la biodiversidad.

5.2 De defensa del patrimonio colectivo:

5.2.1 Adoptar un plan de embellecimiento, ornato, cuidado y protección del patrimonio artificial (construido) histórico, cultural y turístico del municipio, para optimizar su productividad y competitividad.

5.2.2. Construir y mantener infraestructura colectiva que permita mayor convivencia y sentido de pertenencia cultural.

5.3 De fortalecimiento económico:

5.3.1 Adelantar estudios y estrategias que conduzcan a la generación de mayor valor agregado , ingreso y empleo municipal a partir de las actividades agropecuarias actuales, tales como la ganadería, la industria láctea, la PISCICULTURA y algunos cultivos, convirtiéndolas cada vez más en prácticas sostenibles ambientalmente.

5.3.2 Articular los sectores productivos y empresariales con el sector educativo formal, informal, de formación profesional, y centros de investigación para incorporar nuevas tecnologías, nuevos productos y cualificar la mano de obra.

5.3.3 Fomentar el desarrollo de iniciativas empresariales autogestoras que dinamicen la producción y el empleo.

5.3.4 Incentivar a las industrias y actividades socioeconómicas que establezcan sus sedes o sucursales en el municipio, bajo la condición de que busquen la ecoeficiencia.

5.3.5 Fortalecer mediante capacitación el sector comercio e institucional.

5.3.6 Fortalecer financieramente las instituciones con fines de desarrollo sectorial.

5.4 De fortalecimiento social, cultural, y de recreación y deporte:

5.4.1 Forjar un modelo de cultura ciudadana y municipal apoyado en la estructura física armónica y en la capacidad institucional del municipio, cimentado en el compartir, recrearse y valorar las vivencias cotidianas para construir la identidad y la autonomía requeridas para su propio asentamiento y para su articulación con el entorno regional y nacional.

5.4.2 Crear y fortalecer el sistema de áreas sociales, culturales, de recreación y deporte que posibilite el encuentro intergeneracional y la sana convivencia

5.4.3 Fortalecer las formas de organización familiar mediante el desarrollo de programas de convivencia familiar, la creación de guarderías en las veredas y el posicionamiento de la comisaría de familia.

5.4.4 Fomentar la creación de microempresas y otros programas de generación de ingresos para mujeres y poblaciones vulnerables. (jóvenes, discapacitados, pensionados, tercera edad, etc.)

5.5. De fortalecimiento de la ruralidad y la armonía urbana-rural:

5.5.1 Delimitar las áreas declaradas zonas de protección e impulsar actividades que propendan por su mantenimiento.

5.5.2 Fomentar el desarrollo de tecnologías apropiadas para la amazonía, de punta en el sector agropecuario.

5.5.3 Diseñar e implementar los espacios habitacionales en equilibrio con el medio natural.

5.5.4 Crear y mantener una franja ambiental Y MALLA VERDE de amortiguación sobre todo el perímetro municipal para evitar la colisión de usos con actividades como las del aeropuerto o la terminal de transportes o el frigorífico y plaz de ferias.

5.6 De reconocimiento y fortalecimiento de lo público:

5.6.1 Delimitar, reconocer y mantener lo público (bien común) para su uso adecuado en beneficio de toda la comunidad.

5.6.2. Generar sistemas de información y participación transparente y oportuna de los ciudadanos en los asuntos de la administración municipal y en las decisiones en las cuales deba participar la comunidad.

5.7 De movilización y comunicación:

5.7.1 Adoptar el plan vial y de transporte municipal articulado con el plan municipal, departamental y nacional.

5.7.2 Propiciar la competencia sana y abierta y la calidad y seguridad de la prestación de los servicios de transporte municipal, intermunicipal e intermodal, para que los costos y tiempos sean los mínimos posibles.

5.7.2 Incentivar la construcción de redes y vínculos de información y comunicación para agilizar y optimizar la toma de decisiones y las relaciones de los ciudadanos, al interior del municipio y con su área de influencia, así como la prestación de servicios públicos y comunitarios por parte del estado, garantizando la mayor calidad y cobertura posibles.

5.8 De fortalecimiento de los servicios de salud:

5.8.1 Adoptar un plan municipal de salud que articule los distintos prestadores del servicio de salud, privilegiando los programas de prevención y promoción.

5.8.2 Propender por la certificación del municipio paso previo a la descentralización de los servicios de salud.

5.8.3 Diseñar e implementar un sistema de control y vigilancia de la calidad en la oferta de los servicios de salud a la comunidad por parte de los prestadores de salud.

5.9 De fortalecimiento de la educación:

5.9.1 Adoptar e implementar el plan educativo municipal como sistema articulador de instituciones educativas públicas y privadas, formales, informales, de formación profesional, de producción y comunidad para dar respuesta a la visión del municipio.

5.9.2 Adoptar un plan de implementación de la infraestructura adecuada para el desarrollo de la educación en tecnología en las instituciones de educación pública.

5.9.3 Promover y fortalecer el asentamiento de instituciones de educación superior públicas y privadas para ampliar la capacidad de prestación de servicios educativos en el municipio.

5.9.4 Adoptar un plan de mejoramiento de la infraestructura física y del equipamiento

5.9.5 Crear la plataforma tecnológica educativa que permita a todos los centros educativos del municipio incorporarse a una red de informática, Internet e Intranet, entrelazada con centros universitarios y bibliotecas de nivel nacional e internacional.

5.10 De construcción y mejoramiento vivienda para una vida digna:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

5.10.1 Adoptar y desarrollar planes de vivienda tipo para la población teniendo en cuenta vivienda de interés social, ocupación de espacios urbanizables no urbanizados, redensificación y equipamiento colectivo de servicios públicos.

5.10.2 Desarrollar planes de remodelación y renovación de vivienda.

5.10.3 Estructurar el sistema de servicios públicos para garantizar su prestación en el ámbito municipal.

5.11 De desarrollo turístico:

5.11.1 Delimitar las áreas e implementar la infraestructura en los polos de desarrollo turístico identificados en el municipio propendiendo por la creación de una ruta turística municipal.

5.11.2 Incentivar tributariamente la realización de espectáculos públicos debidamente organizados.

5.12 Estrategias para la integración regional

5.12.1 Construir el modelo de municipio, a partir de sus ventajas geoespaciales, económicas, sociales y culturales, para alcanzar su propio desarrollo y articularse con el desarrollo regional.

5.12.2 Concertar con los municipios circunvecinos, la construcción del modelo de desarrollo regional, dentro de criterios de complementariedad y subsidiaridad, devenidos de los principios constitucionales, teniendo en cuenta la conexión creciente con el municipio de San José del Guaviare, asociado al aprovechamiento de las sábanas del Yarí y de la Fuga y la potencialidad de la zona del Pato-Balsillas como polo de atracción turística y productiva de Neiva.

5.12.3 Impulsar la construcción de una red regional interinstitucional (UMATAS; SENA; CORPOAMAZONIA; Universidad de la Amazonia para el avance del conocimiento científico y la integración del conocimiento ancestral en las formas actuales de aprovechamiento de los recursos naturales y espacio de la zona y para la recuperación, conservación y protección ambiental.

5.13 Estrategia Especial en la "Zona de Litigio" con el Meta y con el Guaviare

5.13.1. En el caso del Municipio de la Macarena, Meta, con el cual se comparte un área de aproximadamente 12.000 kilómetros, denominada actualmente "Zona de Litigio", en la cual sus habitantes han manifestado su deseo de pertenecer al municipio de San Vicente del Caguán, se propone como medida transitoria durante el proceso de discusión de la LOOT, Ley Orgánica del Ordenamiento Territorial, la constitución solidaria de un AREA DE MANEJO COMPARTIDO, en la cual las autoridades y comunidades de ambos municipios, mediante un "consejo de administración del área compartida", compuesto por los dos alcaldes, dos concejales de cada municipio y cinco miembros de la comunidad de la zona, cuenten con el apoyo solidario de los dos municipios y departamentos actuales. Esta figura puede interpretarse como una " asociación (parcial) de municipios", aunque trasciende lo departamental al encontrarse en dos departamentos diferentes. Dicha figura estará amparada en la de ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS, en este caso sobre un área que no cubre la totalidad de sus áreas de jurisdicción.

5.13.2. Esta medida transitoria deberá ser consultada formalmente con las autoridades municipales de la Macarena y con los habitantes de la zona de litigio; se elevará una consulta ante las instancias competentes y se solicitará la realización de una consulta pública a los habitantes de la zona de litigio para formalizar su opinión y expectativas.

PARÁGRAFO 1: La administración deberá iniciar, las gestiones necesarias a más tardar en un mes (1) ante la administración municipal de La Macarena y el Ministerio del Interior para formalizar el AREA DE MANEJO COMPARTIDO, como una figura de transición mientras que se dirimen definitivamente los límites geográficos.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

PARÁGRAFO 2: La administración y el Concejo Municipal deberán proceder a elevar conjuntamente ante el Ministerio del Interior y ante el Congreso de la República la petición de que se realice una CONSULTA POPULAR Y AUDIENCIA PÚBLICA para preguntar a los habitantes de la zona de litigio a que municipio quieren pertenecer. Esta gestión deberá hacerse en un plazo máximo de tres meses cualquiera que sea la respuesta del municipio de La Macarena.

PARÁGRAFO 3: Se solicitará al Incora que , mientras se dirime de la zona de litigio, que se permita que los habitantes de la zona legalicen sus predios a través del AREA DE MANEJO COMPARTIDO o en San Vicente del Caguán. La alcaldía, respaldada por el Concejo Municipal adelantará dichas gestiones.

5.13.3. En el caso del departamento del Guaviare, con el cual se tiene una zona igualmente en litigio, se dispondrá de la misma propuesta de Area de Manejo Compartido, que estaría vigente durante el periodo de discusión del LOOT y se elevará una consulta conjunta ante las instancias competentes.

Capítulo 2. DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 6. Clases de uso del suelo.

De acuerdo con los artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la ley 388 de 1997, el PBOT de San Vicente del Caguán, contempla normas de uso y manejo para el suelo urbano, rural, suburbano y de protección, de acuerdo con las siguientes definiciones.

6.1 El suelo urbano:

Está constituido por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Toda actividad de construcción y uso del suelo se someterá al código de urbanismo en sus aspectos específicos; igualmente, dentro del suelo urbano se encontrarán zonas o áreas de protección ecológica.

6.2 El suelo rural:

Está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, turísticos, recreativos, institucionales, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades análogas, así como de protección de los ecosistemas. Dadas las características físicas, químicas y biológicas de San Vicente del Caguán, se plantean categorías de acuerdo al nivel de restricción, que se especifican en detalle más adelante.

6.3 El suelo suburbano:

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994. Estas zonas cumplirán una función de transición entre los usos urbano y rural.

6.4 El suelo de expansión urbana:

Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

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

Dentro de la categoría de suelo de expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado a través de procesos que definan la convivencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

El suelo de expansión urbana está delimitado entre el perímetro actual de la zona urbana especial y el perímetro propuesto, que aparece en el anexo de Planos, teniendo como criterios fundamentales la apertura de zonas planas o con inclinación leve y fácil acceso y la prohibición de construir en zonas de riesgos por inundación, deslizamientos o conflicto con actividades de algún riesgo.

6.5 El suelo de protección:

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características ecológicas, geográficas, paisajísticas, culturales y ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas agropecuarias, forestales u otras. Dentro de esta clasificación entran las zonas de recuperación ecológica. La delimitación de dichas áreas aparece en el anexo de planos.

Artículo 7. Definición de los perímetros de las clases de uso

El anexo de mapas presenta los perímetros de cada una de las categorías mayores de uso del suelo, a saber; suelo urbano, suelo rural, suelo suburbano, suelo de expansión urbana, suelo de producción agropecuaria y suelo de protección, para la totalidad del territorio Municipal.

Parágrafo 1: Variación de perímetros:

La variación de estos perímetros sólo podrá realizarse teniendo en cuenta los procedimientos exigidos por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios:
Solicitud argumentada por parte de una organización de base u ONG municipal.

- El correspondiente estudio que respalde la argumentación.
- Que la solicitud esté respaldada por firmas de la comunidad.
- Que tenga el concepto de la autoridad ambiental.
- Concepto del Consejo Territorial de Planeación.

Parágrafo 2: Áreas de Manejo Compartido

Se incluyen en los mapas municipales dos áreas de litigio con los departamentos del Meta y del Guaviare, que históricamente han sido reclamados por los ciudadanos de San Vicente del Caguán, como propios del municipio; Se propone la creación de una ZONA DE MANEJO COMPARTIDO de estas áreas de litigio⁶, en las cuales una junta administradora, compuesta por los dos alcaldes, dos concejales por cada municipio y cinco representantes de la comunidad de la zona, ejerzan la gestión de preparación, discusión y presentación ante los respectivos concejos municipales, de los planes y

⁶ Se han realizado consultas en el pasado a las comunidades de la zona de litigio acerca de su deseo de pertenecer al municipio, que ha sido respondida de manera abrumadora en sentido positivo.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

proyectos de la zona. Los concejos municipales respectivos aprobarán formalmente dichos planes y programas, estableciendo los montos y compromisos.

Dicha figura sería amparada por la de ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS, restringida a las areas de las zonas de conflicto.

Capítulo 3. USOS GENERALES DEL SUELO

Subcapítulo 1. USOS URBANOS

Artículo 8. Definiciones

Se consideran los siguientes usos del suelo en el área urbana:

- Usos relativos al espacio público
- Usos según la actividad permitida

Los usos relativos al espacio público, junto con los usos de protección a que se hará referencia en el Subcapítulo 4 son estructurantes y, por tanto, prevalecen sobre los demás usos.

Igualmente se incluyen :

- ❑ Los Planes Parciales Urbanos que se requieran
- ❑ Las Unidades de Actuación Urbanística , que estarán contenidas en los Planes Parciales.

8.1 Usos relativos al espacio público

De acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales y rurales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas y en el caso de San Vicente del Caguán, rurales colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende:

- Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o construidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el artículo 5 del decreto 1504 de 1998; si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran los elementos naturales, en especial, las áreas de protección del sistema orográfico, del sistema hídrico y las áreas de interés especial ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este acuerdo, los usos relativos al espacio público se han agrupado así:

a. Usos de dominio público construidos:

- Areas del sistema vial
- Areas recreativas de uso público
- Areas de servicios públicos
- Areas para la protección histórico-cultural
- Areas de protección del paisaje.

b. Usos de dominio privado:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- Áreas recreativas privadas
- Áreas para la conservación de bienes privados de interés público

8.2 Usos según la actividad permitida

Son aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

- a. Áreas de uso residencial
- b. Áreas de uso comercial
- c. Áreas de uso industrial
- d. Áreas de uso institucional
- e. Áreas de uso múltiple

Artículo 9. Áreas del sistema vial

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclovías, ciclopistas, caminos y servidumbres, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.

Según su régimen jurídico, las áreas del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

Entre las áreas viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial, y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

Las áreas viales de uso restringido están conformados por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

El dimensionamiento de las vías y características de las mismas de acuerdo con la normatividad internacional vigente es:

9.1 Tipos de vías:

Vías Arterias o Vías Principales del Plan Vial, que incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V-4.

Vías Locales, que corresponden a las vías V-5, V-6, V-7 y V-8.

9.2 Anchos límites de las vías arterias:

Los anchos límites de las vías arterias serán los siguientes:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Vías Tipo V-1 mayores de 60.00 metros.
Vías Tipo V-2 de 40.00 a 60.00 metros.
Vías Tipo V-3 de 30.00 a 40.00 metros.
Vías Tipo V-4 de 15.50 a 19.50 metros.

9.3 Anchos límites de las vías locales:

Los anchos límites de las vías locales serán los siguientes:

Vías Tipo V-5 13.50 metros, vía urbana de penetración a los barrios.
Vías Tipo V-6 10.00 metros, vía urbana de acción a cada barrio.
Vías Tipo V-7 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.
Vías Tipo V-8 3.00 metros, peatonal únicamente.

9.4 Secciones de las vías:

Las secciones de vías mencionadas en los numerales anteriores serán las siguientes:

Vías V-1:

Andenes: 7.40 m. (Zona dura 3.00 m. y zona verde 4.40 m.)
Berma: 7.50 m.
Separadores laterales: 3.00 m.
Calzada central vehicular: 10.00 m.
Separador central: 4.20 m.

Vías V-2:

Andenes: 7.40 m. (Zona dura 3.00 m. y zona verde 4.40 m.)
Calzada vehicular: 10.50 m.
Separador central: 8.40 m.

Vías V-3:

Andenes: 5.00 m. (Zona dura 2.00 m. y zona verde 3.00 m.)
Calzada vehicular: 7.50 m.
Separador central: 5.00 m.

Vías V-4:

Andenes: 2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.)
Calzada vehicular: 10.50 m. a 14.50 m.

Vías V-5:

Andenes: 2.00 m. (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)
Calzada vehicular: 9.50 m.

Vías V-6: (dos alternativas)

1. Andenes: 2.00 m. (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)
Calzada vehicular: 6.00 m.

2. Andenes: 1.50 m. (Zona dura 1.00 m. y zona verde 0.50 m.)
Calzada vehicular: 7.00 m.

Vías V-7: (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Zona verde central: 0.70 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)

Zona dura central: 4.40 m.

Vías V-8: (dos alternativas)

1. Zonas duras laterales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)

Zona central: 0.60 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.90 m. (Una a cada lado – 1.80 m.)

Zona dura central: 1.20 m.

9.5 Otras vías:

3.3

3.4

Anillos veredales: Tendrán un ancho de 16 metros, distribuidos así:

Calzada central de 6.00 m.

Bermas laterales de 2.00 m. cada una

Vallados exteriores de 2.00 m. cada uno

Ciclovía exterior a uno de los costados, de 2.00 m.

Ciclorutas urbanas: En el plano de Plan Vial se establece el recorrido de las vías que deberán ser o tener ciclovía. Su diseño será acorde al perfil definido para la respectiva vía.

PARÁGRAFO: La Administración deberá contar con un CÓDIGO URBANÍSTICO, que contendrá aspectos constructivos más detallados.

9.6 Cesiones:

3.5

3.6

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores correspondientes. Las vías del sistema vial arterial o troncal deberán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas, de acuerdo a los diseños respectivos.

Los perfiles de las vías correspondientes deberán ser las anteriormente anotadas, consignadas en el plano respectivo. Las vías V-3 y V-4 que se construyan, amplíen o adecuen, deberán incluir una zona para el tránsito exclusivo de bicicletas.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público.

Artículo 10. Áreas recreativas de uso público

Son áreas de uso público destinados a la articulación, encuentro y recreación. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructuras o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda sólo requiere del paisaje, para su contemplación.

Son **áreas o bienes destinados a la recreación activa** entre otros:

- Las plazas, plazoletas y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal; se ha propuesto además un sistema verde o "malla verde" municipal a partir de una red de áreas que puedan satisfacer la necesidad de área verde por habitante y la oferta de un nivel de calidad de vida digno dentro del área urbana.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- Las áreas verdes de los barrios que, aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa.
- Las áreas o edificaciones a cargo del municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa

Son **áreas o bienes de recreación pasiva** los siguientes, entre otros:

- Ciertas plazas o parques con valores urbanísticos, arquitectónicos o culturales vulnerables a las formas de recreación activa.
- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empedradas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o al control de riesgos.
- Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental de las vías.
- Las rondas de ríos, quebradas, caños, embalses, lagunas y humedales, incluidas en la "malla verde" .
- Las áreas de Reserva Forestal del sistema orográfico.

Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.

Las urbanizaciones deben ceder a título gratuito al municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas), en los términos establecidos en el decreto 1504 de 1998. Asimismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrán en cuenta los índices de ocupación definidos en este acuerdo.

Artículo 11. Areas de servicios públicos

Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

La Oficina de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Toda obra de infraestructura de servicios municipales; como matadero, plaza de mercado, plazas de ferias, otros, deberán dejar en su periferia un área de amortiguación constituida por espacio libre en el cual puede estar una barrera vegetal suficientemente alta y densa que controle sus impactos visuales o de ruido , de manera que su localización esté en armonía con el entorno, con base en una evaluación, diagnóstico ambiental de alternativas o estudio de impacto ambiental, según se considere del caso por parte de la oficina de planeación municipal, en el cual se contemplarán todos los efectos y riesgos ambientales y se atenderán adecuadamente.

Artículo 12. Áreas para la Protección Histórico-Cultural y de Protección del Paisaje

Son áreas de carácter público y/o de carácter privado destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos, de protección del paisaje y otros de valor cultural.

Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además constituyan en sí mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.

La Oficina de Planeación Municipal realizará los estudios para determinar, delimitar y actualizar los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitar las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción; lo anterior será objeto de un Acuerdo Municipal.

Artículo 13 . Areas de Reserva o Resguardo Indígena

Son áreas de propiedad reconocida por el Ministerio del Interior a las comunidades o grupos indígenas existentes en el municipio, en las cuales se aplica toda la reglamentación de autonomía indígena existente a nivel nacional. La Oficina de Planeación Municipal realizará los estudios para determinar, delimitar y actualizar los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitar las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción; lo anterior será objeto de un Acuerdo Municipal.

Artículo 14. Áreas recreativas privadas

Son áreas recreativas de propiedad privada o servicio restringido a determinadas personas, gremios o colectividades. Entre ellas se encuentran las siguientes o las que se autoricen en el futuro:

- Clubes campestres
- Clubes deportivos
- Áreas recreativas de inmuebles institucionales de propiedad privada o de inmuebles de propiedad pública con carácter de bienes fiscales.
- Inmuebles y edificaciones donde funcionen establecimientos recreativos de interés para la estructura urbana.
- Áreas verdes de propiedad privada en agrupaciones, edificios o conjuntos habitacionales y, en general, elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones, cuya destinación sea la recreación activa o pasiva de los copropietarios.
- Áreas destinadas a recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal en las zonas de protección de los sistemas orográfico e hídrico, tal como son definidas en este acuerdo.

La construcción y funcionamiento de edificaciones o inmuebles en áreas recreativas privadas estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen.

Artículo 15. Áreas para la conservación de bienes privados de interés público

Son áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas, sean incorporadas como tales a los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, como cubiertas, fachadas, paramentos,

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos y jardines cementerios, entre otros.

Artículo 16. Área de uso residencial

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

16.1 Áreas residenciales de vivienda unifamiliar:

3.7

Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

16.2 Áreas residenciales de vivienda bifamiliar:

3.8

Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.

16.3 Áreas residenciales de vivienda multifamiliar:

3.9

Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

16.4 Áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones:

3.10

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder, construir y dotar el porcentaje de su área bruta de acuerdo con las normas establecidas en el presente plan, con destino a las áreas recreativas y otras de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A. las cuales deberán ser entregadas al municipio a través del Banco de Tierras, cuando este se formalice o en su defecto ante la Oficina de Planeación Municipal. Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local.

Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m² de construcción se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, conocida como cesión tipo B.

Artículo 17. Área de uso comercial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. Deberá contar con las obras de infraestructura y áreas de parqueos y movilidad adecuada. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

17.1 Comercio de cobertura local, clase I:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
- c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- d. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- e. Baja a nula generación de empleo adicional

17.2 Comercio de cobertura municipal o zonal, clase II:

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana Municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- b. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos
- c. Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
- d. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público.
- e. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- f. Baja a media generación de empleo

17.3 Comercio de cobertura regional, clase III:

Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

- a. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras.
- b. Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.
- c. Deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes diseños y planes de manejo ambiental que deberán ser presentados a la Oficina de Planeación.
- d. Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este acuerdo.

Artículo 18. Área de uso industrial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

18.1 MicroIndustria o pequeña industria artesanal, clase I:

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- a. Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- c. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes baja, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

18.2 Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, clase II:

Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.
- e. Dado que su impacto es bajo, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

18.3 Industria mediana a pesada de alto impacto ambiental, clase III:

Son fábricas o medianas y grandes industrias, de alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización, limitadas sólo a zonas industriales. Sus principales características son las siguientes:

- a. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo industrial localizados en zona urbana y/o en zonas de uso múltiple tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, toda industria deberá presentar su plan de manejo ambiental y tramitar su licencia de acuerdo a lo estipulado con la Ley Ambiental.

Artículo 19. Área de uso institucional

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- a. Asistenciales o de salud
- b. Educativos
- c. Administrativos

- d. Culturales
- e. De seguridad
- f. De culto
- g. Públicos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

19.1 Usos institucionales locales, clase I:

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Puestos de salud, hospitales, dispensarios, sala-cunas y centros comunales
- b. Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- c. Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública y/o privada.
- d. De seguridad: Puestos de policía
- e. De culto: Salas de culto.

19.2 Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- b. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- c. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- d. Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- e. De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- f. De culto: Centros de culto.

PARÁGRAFO: Los lugares de culto podrán ubicarse en cualquier zona del municipio, de acuerdo a las normas urbanísticas teniendo en cuenta el derecho a la igualdad y a la libertad de culto.

19.3 Servicios institucionales de cobertura regional, clase III:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios que corresponden son:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- a. Asistenciales: Hospitales y clínicas generales
- b. Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior.
- c. De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.
- d. Hoteles y centros de convenciones.
- e. Administrativo público o privado.
- f. Turísticos y recreativos.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial.

Artículo 20. Área de uso múltiple

Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad urbana y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

Las reglamentaciones en las zonas de uso múltiple son las señaladas en los artículos 15, 16, 17 y 18 para los diferentes usos posibles con las restricciones previstas para cada caso.

Artículo 21. Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística Urbanos

Los Planes parciales son el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales en los términos previstos en la ley 388/97. Es el instrumento de planificación integral en el que se combinan elementos propios del proceso de planificación territorial con el diseño de los mecanismos e instrumentos que harán viable el proyecto.

Las Unidades de Actuación Urbanística son mecanismos que, en desarrollo del principio de la igualdad de los ciudadanos ante las normas, garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados.

Los planes parciales, con sus correspondientes unidades de actuación urbanística, identificados para la zona urbana son los siguientes:

- Plan Parcial de la zona Central del casco Urbano, que cuenta a su vez con dos Unidades de Actuación Urbanística:
 1. La primera, consistente en la construcción gradual de un malecón o paseo a lo largo de la orilla del río , que permita dar un frente importante hacia el agua, ya que actualmente la actividad urbana "le da la espalda". Para ello es necesario adquirir un pequeño número de casas. Se lograría un importante espacio público de movilización y recreación peatonal y de bicicletas asociado a obras de protección de la ribera del río, que eventualmente llegará hasta el colegio verde amazónico , permitiendo que los niños que habitan en el "centro" de la ciudad, transiten hacia el colegio en bicicleta o a pie de manera segura.
 2. La segunda es lograr revitalizar y reorganizar un "anillo central" , consistente en el área comprendida entre el parque principal y el río, que comprende el hospital, la

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

iglesia, el mercado y la alcaldía, el parque de los transportadores y la vía diagonal hacia el río por el otro; todo ese sector se sometería a un tratamiento de andenes y espacio público para rescatar la circulación peatonal y de bicicletas, prohibiendo el estacionamiento y circulación de vehículos pesados (lo cual está coordinado con la habilitación de nuevas vías circunvalares para estos y con la creación de parqueaderos)

- ❑ Se crea el Plan Parcial del área de Expansión Urbana hacia el Aeropuerto, que contiene a su vez tres Unidades de Actuación Urbanística, a saber:
 - i. La zona asignada para la Plaza de Ferias-Frigorífico , que debe convertirse en un polo de generación de empleo e ingreso y espacio de congregación de actividades productivas, culturales y recreativas del casco urbano; Está rodeado de conjuntos habitacionales.
 - ii. El área del terminal de transportes terrestres y el aeropuerto con una área de desarrollo industrial "limpio" , que limita la expansión urbana hacia el norte.
 - iii. El Área del actual asentamiento informal de CIUDAD BOLIVAR , cuya vocación será la de un parque ecotecnológico, en el cual se combinan varias actividades de protección y producción alternativa, permitiendo vivienda asociada con actividades productivas y con restricciones severas por riesgos o amenazas SEGÚN CONCEPTO TÉCNICO DE INGEOMINAS, IGAC Y PLANEACIÓN DEPARTAMENTAL. Se presupone que la mayoría de personas del actual asentamiento optarán por trasladarse al sitio escogido (aledaño al colegio Dante) para ello por el municipio.
- ❑ Se crea el Plan Parcial de la zona de salida hacia los Pozos, comprendida por el desarrollo urbanístico actual de talleres de vehículos y vivienda que se ha ido consolidando en la salida hacia el occidente después de pasar el río Caguán y por un espacio grande conformado por área que conforma la curva o meandro del río en frente al casco urbano , actualmente dedicado a ganadería y sujeto a inundaciones periódicas. Parte de ese terreno podría tener una vocación importante como espacio público e institucional para la recreación, el deporte y la cultura , aumentando significativamente las áreas verdes urbanas del municipio, que son actualmente relativamente reducidas.
 - 1. Unidad de Actuación Urbanística del área del meandro de río comprendida entre el puente hacia los pozos hacia el sur aproximadamente hasta el frente de la calle de Telecom y la Iglesia, con unas obras de protección perimetral contra la inundación en forma tal que sirvan también de paseo o camellón y la construcción de un puente peatonal y de bicicletas ,para conformar el circuito completo con el "anillo central" arriba explicado . Dentro del terreno habilitado se construirían canchas deportivas, senderos e incluso el jardín botánico con construcciones ligeras y especiales.
- ❑ Se crea el Plan parcial de la zona sur de la expansión del perímetro urbano, que irá inclusive, hasta el límite autorizado de la urbanización VILLA NORTE POR EL OCCIDENTE (costado occidental de la vía Florencia –San Vicente del Caguán) Y de LA DE AGRODES POR EL ORIENTE.
- ❑ Se considerará Zona Suburbana el área comprendida entre el límite de estas dos urbanizaciones hasta la quebrada la Arenosa, para efectos de autorizaciones de uso y cobro de plusvalía. El ancho de las franjas a autorizar estará limitado por la existencia de cobertura vegetal o la necesidad de su restitución, de acuerdo a parámetros ecológicos pertinentes.

Subcapítulo 2. USOS RURALES

Artículo 22. De finiciones y Criterios

22.1 Definiciones

Son aquellos usos existentes en la zona rural, es decir no urbanizada ni destinada a expansión urbana, y dedicados a la producción económica y a la protección ambiental y ecológica. Para los fines de este acuerdo, ellos se han diferenciado según el tipo de actividad económica desarrollada y según la intensidad de la misma. Algunos de los usos descritos para la zona urbana también pueden existir en la zona rural, aunque sus densidades, índices de ocupación y régimen de cesiones son diferentes. Los asentamientos cabecera de inspección cumplirán con las normas existentes para el casco urbano principal mientras que los usos y funciones rurales contemplados en el PBOT para el Municipio de San Vicente del Caguán, son los siguientes:

- a. Usos agropecuarios: Zonas de producción Agropecuaria con medidas agroambientales y ecológicas mínimas, , zonas de producción agropecuaria con medidas agroambientales y ecológicas medias, y zonas de producción agropecuaria bajo medidas agroambientales y ecológicas estrictas.
- b. Usos forestales y mixtos: Forestal productor, forestal productor-protector, silvopastoril, agrosilvopastoril.
- c. Zona abastecedora de aguas.
- d Zona de Restauración de Ecosistemas.
- e Usos mineros y de canteras con recuperación morfológica y ecológica.
- f Usos comerciales.
- g Usos industriales.
- h Usos institucionales.
- i Usos en servicios públicos.
- j Usos con vivienda de propietarios.

22.2. Estrategias y Tácticas

La adopción de los USOS DEL SUELO aquí consignados contará con los principios siguientes:

- ❑ GRADUALIDAD: Se señalarán metas posibles y alcanzables y se propondrán calendarios de cumplimiento y avance hacia el objetivo deseado.
- ❑ CONCERTACIÓN : Se concertarán con los diferentes actores (ganaderos, campesinos) bs compromisos de cumplimiento, y se revisarán periódicamente los avances , para establecer las medidas necesarias para lograr las metas convenidas. Se explicará de manera técnica y objetiva las limitaciones de uso de las diferentes areas del municipio.
- ❑ APOYO MUTUO: La Administración Municipal se asociará con los actores privados y las entidades gubernamentales y no gubernamentales para avanzar en el conocimiento científico y tecnológico acerca de las mejores formas de aprovechamiento agroambiental sostenible y permanentemente comunicará dichos avances y promoverá su adopción apoyando los esfuerzos de los demás actores.
- ❑ Para adelantar la adopción de los usos sostenibles del suelo se creará una infraestructura de INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIVULGACIÓN, CONTROL, ACOMPAÑAMIENTO, PROMOCIÓN, MOTIVACIÓN Y SEGUIMIENTO, acorde con las dimensiones y alcances de la tarea.

Parágrafo: La administración presentará al concejo municipal una propuesta de sanciones e incentivos económicos y sociales para reconocer los esfuerzos de protección de bosques y cuerpos de agua y de

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

cumplimiento de las metas agroambientales y económicas en los predios privados, que comprenderán incentivos, excenciones, rebajas de impuestos, sobretasas, multas y otras figuras legales autorizadas por la ley; La administración contará para ello con un plazo de un año.

Artículo 23. Usos y funciones Agropecuarias

Los usos y funciones agropecuarias permitidos en el caso de San Vicente del Caguán estarán condicionados principalmente a la calidad y fragilidad de los suelos y a la pendiente que tenga el terreno. En cuanto a las características de los suelos, se identifican tres posibles usos agropecuarios, mientras que por pendiente se identifican igualmente tres, teniendo en cuenta otros factores asociados a riesgos por tectonismo, deslizamiento, erosión, etc.; Los suelos localizados en zonas más "planas" del municipio se diferencian principalmente en cuanto a la cantidad y calidad de los nutrientes contenidos en ellos como producto de la evolución geomorfológica a través de los siglos y de los aportes desde las zonas montañosas y en cuanto a la cobertura vegetal existente: Las zonas más cercanas a las corrientes de agua se asocian a procesos de mayor acumulación de nutrientes, mientras que las más alejadas no cuentan con aportes de nutrientes diferentes a los de la recirculación propia de la selva amazónica; En la zona montañosa se adopta como parámetro indicativo adicional la pendiente en función de la erosión y de los riesgos tectónicos o geomorfológicos.

El anexo de mapas, que presenta los Usos del Suelo y Manejo Agroambiental Requeridos asociados a las características naturales, ubican geográficamente las zonas que requieren los distintos usos agropecuarios que se describen a continuación.

23.1 Uso agropecuario con medidas agroambientales⁷ y ecológicas mínimas

Comprende desde monocultivos altamente tecnificados con uso intensivo de capital artificial, consistente en maquinarias, fertilizantes, plaguicidas y relativamente baja mano de obra, dedicados a alguna especie particular hasta hatos tecnificados de ganadería que incluyan ordeño mecanizado; El municipio buscará incentivar el mínimo uso posible de sustancias químicas de control de especies que afectan los cultivos o actividades pecuarias. Dependiendo del tipo de suelos, se requerirán mayores medidas de protección del mismo, para lo cual se deberán adoptar prácticas agroambientales más estrictas.

Las actividades que se ubican en terrenos planos a moderadamente inclinados, con pendientes inferiores al 12%, correspondientes a lo general a valles de origen aluvial, llanuras aluviolacustres y depósitos aluvio-torrenciales, que cuenten con suelos relativamente aptos para los cultivos propios del clima de la zona y para pastoreo se pueden aprovechar a partir de un plan de manejo agroambiental en el cual se busca la mínima utilización de productos agroquímicos y la adopción de técnicas de protección de suelos y mínima extracción de nutrientes; pueden requerir adiciones de algunos nutrientes. Deben adoptar medidas de protección de los cuerpos y cursos de agua permitiendo corredores ecológicos e hídricos y contar con una cobertura vegetal de bosque natural de por lo menos el 10% del área total del predio deberán aumentar gradualmente su cobertura vegetal hasta por lo menos un 20% del predio en un plazo de 10 años, protegiendo de manera principal todos los cuerpos y corrientes de agua; en el caso de la

⁷ Por agroambiental se entiende la relación entre la sociedad y el ecosistema a través de la actividad agropecuaria. Lo "ambiental" define la relación entre la sociedad y el ecosistema, mientras que lo "agro" informa sobre el tipo de la relación y por ello se dirige al tipo de tecnología y apropiación de los recursos naturales y propiedades ecológicas que se hace. Por "ecológico" se entiende lo relacionado al entendimiento y conocimiento de los ecosistemas naturales; una medida "ecológica" se refiere a la no intervención o preservación y conservación del ecosistema en su conjunto o de las funciones del mismo. En realidad, la diferencia entre los dos términos puede resultar redundante, pero se usa aquí para señalar que además de la tecnología que se usa para producir, se tienen en cuenta factores indirectos del entorno natural.

actividad ganadera y agropecuaria , deberán adicionalmente garantizar que inician y mantienen programas de conversión gradual a sistemas de "ganadería sostenible" a razón de 1% del terreno anual hasta lograr por lo menos el 10% del area del predio restante bajo prácticas agroambientales adecuadas , con el apoyo y asesoría municipal.

23.2 Uso Agropecuario bajo medidas agroambientales y ecológicas medias

Pueden ser objeto de usos agropecuarios con prácticas agroecológicas más exigentes , que deben ser gradualmente incorporadas y con restricciones por erosión y posibles deslizamientos. Son terrenos que pueden tener pendientes del 12 a 30% cuyo principal limitante es la susceptibilidad a la erosión hídrica superficial, que depende también del tipo de suelo. En consecuencia, estos terrenos pueden ser utilizados para pastoreo controlado de ganado bajo prácticas de forestación y vegetalización gradual para combinarlas con los pastos y con suficiente control del sobrepastoreo, cultivos permanentes y semipermanentes (frutales) y cultivos temporales con prácticas de conservación de suelos (fajinas, control de escorrentía, cultivos con cobertura , barreras vivas, etc.). En general, en estas áreas el laboreo de la tierra se hace con métodos manuales o con tracción animal y no es permitido el uso de maquinaria pesada. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros. Se precisarán, por parte del municipio y dependiendo de la zona o región, las medidas agroecológicas requeridas, que podrán ser graduadas periódicamente, de acuerdo al comportamiento de las mismas y al conocimiento nuevo que se obtenga al respecto.

Deben adoptar medidas de protección de los cuerpos y cursos de agua permitiendo corredores ecológicos e hídricos, identificar y proteger las áreas que presenten síntomas de erosión, permitiendo que la revegetalización natural o programas de reforestación o plantaciones forestales cubran por lo menos el 25% del area total del predio; deberán convertir gradualmente la producción agropecuaria hacia prácticas agroambientales sostenibles, con la meta de contar con el 25% del predio restante bajo dichas prácticas en 10 años. se establecerán incentivos para quienes cumplan estas medidas, los cuales se especifican más adelante.

23.3 Uso Agropecuario bajo medidas agroambientales y ecológicas estrictas.

Son terrenos que pueden tener pendiente media a significativa del 30% al 50% cuyo principal limitante es la susceptibilidad a la erosión hídrica superficial y la calidad y estabilidad de los suelos. En consecuencia, estos terrenos pueden ser utilizados para cultivo de pastos de corte asociados a leguminosas u otras especies diversas (sin pastoreo), cultivos permanentes y semipermanentes (frutales) y cultivos temporales con prácticas de conservación y cobertura de suelos (fajinas, control de escorrentía, cultivos con cobertura y otros) asociados a programas de protección forestal o restauración ecológica, por lo cual intercalarán especies de árboles y otras adecuadas , con las demás actividades de acuerdo a recomendaciones técnicas.

En general, en estas áreas el laboreo de la tierra se hace con métodos manuales y no es permisible el uso de animales o de maquinaria o sistemas mecanizados livianos como arados portátiles manuales y fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada pueden ser utilizadas, bajo tecnologías apropiadas que minimizen o eliminen el uso de agroquímicos. Debe considerarse de manera importante la cobertura vegetal de los suelos con especies de sombrero, de tal manera que los residuos de hojas u otros componentes de las especies vegetales, nutran de nuevo el suelo tendiendo a imitar los diferentes niveles del bosque tropical húmedo. Se requiere la adopción de tecnologías apropiadas de uso, que tengan en cuenta todos los anteriores aspectos y para ello, deberá existir un acompañamiento permanente y calificado del municipio.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Los usos agropecuarios estarán restringidos a un porcentaje no mayor de 50% del predio, bajo programas agroambientales con fuertes restricciones por erosión o pérdida de nutrientes. El 50% del predio restante deberá mantenerse bajo cobertura vegetal natural, en la cual sólo se permitirán aprovechamientos acordados con el municipio. Se propiciarán ante todo programas que aumenten la cobertura vegetal y se identificarán por el municipio oportunidades tales como la oferta de servicios ambientales de captación de gases de efecto invernadero.

Artículo 24. Zona de reserva Forestal

Es un área de protección forestal generalmente delimitada a partir de la cota de 700 msnm hacia arriba en la mayoría de los casos de San Vicente del Caguán, que busca proteger el recurso hídrico y el suelo. Se tendrán en cuenta todas las acciones de sustracción que se han realizado desde 1959, fecha de expedición de la Ley 2ª. , conformando los linderos con las actividades circundantes.

Dado que existen asentamientos humanos y actividades dentro de la reserva forestal, se establecerán por parte de la administración dos acciones: Se formalizarán peticiones de sustracción de la reserva en todos los asentamientos cabecera de inspecciones teniendo en cuenta sus necesidades futuras de expansión. Se solicitará igualmente la sustracción para todas las obras de infraestructura. La Administración contará con un plazo de dos años para solicitar dichas sustracciones.

Para las zonas que se encuentren aptas para producción agropecuaria bajo las restricciones arriba planteadas, se estudiarán las medidas pertinentes de manejo agroambiental y agroecológico que permitan avanzar también hacia la restitución gradual del bosque, de tal manera que puedan coexistir bajo prácticas cuidadosas de uso y convenios y compromisos de la comunidad, así como las recomendaciones y limitaciones del sistema nacional de áreas protegidas⁸. Las actividades productivas agropecuarias existentes que se encuentran a una altura superior a los 700 msnm o dentro de la zona forestal declarada por la ley 2ª. De 1959, deberán inscribirse en un programa de asistencia especial de la alcaldía, que permitan el manejo ambiental adecuado con programas tales como los de las "fincas amazónicas GRAFAM" u otros pertinentes.

Sólo se permitirán actividades de aprovechamiento no maderable de la selva bajo la autorización de Corpoamazonia y bajo restricciones severas entre las cuales están las de inscribirse en programas especiales. Para ello, la UMATA elaborará un reconocimiento periódico de las prácticas agropecuarias de estas zonas para atender y entrenar a los habitantes respecto a prácticas adecuadas de aprovechamiento del bosque, que minimicen el impacto ambiental y ecológico, contando con el apoyo científico que le brinde el centro de investigación y desarrollo tecnológico que el municipio organizará en consorcio con otras entidades⁹. Se practicará la PLANIFICACIÓN A NIVEL DE UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR,

Artículo 25. Zona Recreacional y Turística

Son áreas con valores estéticos naturales o construidos, o con valores de tipo histórico, arqueológico o cultural susceptibles de aprovechar con fines turísticos o recreativos.

⁸ Se respetan e integran los Planes de Ordenamiento Ambiental Territorial de ASCALG y de la Reserva Campesina de El Pato-Balsillas, dado que han sido elaboradas por las comunidades y las autoridades ambientales bajo unas metodologías rigurosas académicamente y ampliamente participativas.

⁹ En la lista de "proyectos estratégicos" se incluye la "universidad verde" y varios programas asociados a ella, tales como el de "ganadería sostenible", "energías sostenibles", "granjas familiares amazónicas" y "centros de formación agroambiental de jóvenes", que consolidan una estrategia de atención y apoyo directo a los campesinos y hacendados para lograr que sus prácticas se modifiquen gradualmente hacia una cultura productiva más sostenible.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Las infraestructuras de aprovechamiento (construcciones) deben, no obstante, guardar armonía con los valores naturales o culturales a aprovechar, así como estar suficientemente alejadas de los sitios con riesgos o amenazas naturales.

En las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico y de uso silvopastoril se podrá practicar una recreación de tipo pasivo o contemplativo y se permitirá sólo la construcción de infraestructuras mínimas de apoyo, tales como senderos peatonales, miradores, sitios de campismo controlado y cabañas de acogida, algunas instalaciones necesarias de acuerdo con las normas en singular esta clase de zonas.

Artículo 26. Centros Poblados Rurales

Se considera Centro Poblado rural a la Cabecera de Inspección o de Vereda o al asentamiento humano, de más de 10 viviendas y una organización espacial mínima con plaza o parque incluido, alrededor del cual se inicia la estructuración de un poblado; presenta características urbanas, los usos que allí se encuentran son predominantemente de vivienda y usos compatibles con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad. Los centros poblados son aglomeraciones de viviendas campesinas, algunos con varias cuadras a largo y ancho y un proceso incipiente de organización urbana; otros con áreas libres y públicas bastante amplias. Algunos presentan una red mínima de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela y su localización en algunos casos es inapropiada frente a la topografía local.

El municipio cuenta con los siguientes asentamientos, de los cuales los cabecera de inspección deben tener un plan mínimo de ordenamiento en un plazo de 18 meses:

TABLA 1: CENTROS POBLADOS RURALES Y CABECERAS DE INSPECCIÓN

INSPECCIÓN	CASERÍO
LOS POZOS	LOS POZOS (CABECERA)
	LA SOMBRA
	LA MACHACA
	LAS DELICIAS
	PUERTO LLANO
	PLAYA RICA (LA YE)
SAN JUAN DEL LOSADA	SAN JUAN DEL LOSADA (CABECERA)
	LA CRISTALINA
	AIRES DEL PERDIDO
	EL RUBI
GUAYABAL	GUAYABAL CENTRO PATO (CABECERA)
	LOS LAURELES
	CHORRERAS
	LOS ANDES
	LA LIBERTAD
	PUERTO AMOR
CAMPO HERMOSO	CAMPO HERMOSO (CABECERA)
	SAN LORENZO
	LOS ANGELES
CENTRAL	Cabecera Municipal
	GIBRALTAR
	PUERTO LOSADA
BALSILLAS	VILLA RICA
	BALSILLAS (CABECERA)
	ROVIRA
TRONCALES	LA CRISTALINA (CABECERA)
SANTA ROSA	SANTA ROSA (CABECERA)

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

	ALTO PALERMO
TRES ESQUINAS	TRES ESQUINAS (CABECERA)
PUERTO Betania	PUERTO BETANIA (CABECERA)
	VILLA LOBOS
EL RECREO	EI RECREO (CABECERA)
	CAQUETANIA
	LA TUNIA
CIUDAD YARI	CIUDAD YARI (CABECERA)
YAGUARA II	YAGUARA II (CABECERA)
LAS GUACAMAYAS	LAS GUACAMAYAS (CABECERA)
	LA GRANADA

Parágrafo 1: Dichos asentamientos cumplirán con las normas mínimas urbanísticas que se plantean en este acuerdo. Deberán contemplar la asignación y reservación de áreas apropiadas para la construcción de infraestructura de servicios comunitarios y públicos con suficiente espacio y previsión de necesidades de expansión para el futuro.

Parágrafo 2: El municipio procederá al levantamiento actualizado de los planos de cada uno de los asentamientos y dispondrá talleres con cada una de las comunidades de dichos asentamientos, para definir las características más deseables; Las cabeceras de inspección deberán contar con sus planes mínimos de ordenamiento, al igual que los DEMÁS asentamientos listados arriba, que no son cabecera de inspección. Se incluirá la descripción de la fuente y sistema de suministro de agua y energía y se propondrán las medidas para garantizar el uso eficiente y sostenibilidad de las fuentes.

Artículo 27. Zona Comercial Rural

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de comercios establecidos en el artículo 16 para la zona urbana: Comercios locales tipo tienda rural, que por lo general sirvan a una vereda o sector de vereda (clase I); comercios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el Municipio (clase II); y comercios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites Municipales (clase III).

Los establecimientos comerciales de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II son propios de los corredores viales interregionales y los de clase III de áreas de complejos comerciales rurales (centros de abastos y similares).

Los comercios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso suburbano de corredor vial (ZCV).

Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente acuerdo.

Los requerimientos ambientales en cuanto a emisión de ruido, vertimientos y otros impactos deberán establecer medidas de amortiguación debidamente aprobados por la oficina de Planeación y estar dentro de los límites que prevé la Ley ambiental y urbana.

Artículo 28. Zona Industrial Rural

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de industrias establecidas en el artículo 17 para la zona urbana:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Industrias artesanales (clase I); industrias livianas a medianas de bajo impacto ambiental (clase II); e industrias medianas a pesadas de alto impacto ambiental (clase III).

Las industrias de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que las de clase II son propias de áreas industriales y/o de los corredores viales interregionales y las de clase III de áreas de complejos industriales rurales.

Las industrias de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Las de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contempladas para zonas industriales rurales y/o para el uso suburbano de corredor vial, según donde se ubiquen, tal como las zonas de uso múltiple planteadas en el P.B.O.T.

Artículo 29. Zona Rural Institucional y Zona Rural de Servicios Públicos

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de usos institucionales establecidos en el artículo 18 para la zona urbana: Servicios locales de primera necesidad, que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda (clase I); servicios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II); y servicios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos institucionales de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II son propios de los centros poblados rurales o de corredores viales interregionales, y los de clase III de áreas de centros institucionales rurales (centros educativos, administrativos y similares).

Los servicios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso suburbano de corredor vial o para el centro poblado, según el caso. Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente acuerdo.

Igualmente se puede instalar infraestructuras de servicios públicos semejantes y en ciertos casos mayores a las indicadas en el artículo 11 para la zona urbana.

Parágrafo: La instalación y operación de los servicios públicos tales como embalses y plantas de generación eléctrica; sistemas de captación y conducción y plantas de tratamiento de agua Potable; plantas de tratamiento de aguas residuales; plantas de manejo integral de residuos sólidos. estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones del sector en el cual se localicen. Además, se deberán cumplir con las normas de aislamiento e índices de ocupación establecidos para estos usos específicos en el presente acuerdo. El uso rural de servicios públicos deberá presentar el Plan de manejo ambiental y paisajístico del área.

Artículo 30. Vías "parque" o Zonas Verdes de Uso Múltiple

Esta zona se asimila al corredor vial rural y se caracteriza por un uso múltiple restringido de baja densidad con predominio de zonas verdes amplias y una franja de protección ambiental a lo largo de las vías que mitiguen tanto el impacto de la vía, como el impacto de los desarrollos sobre el conjunto del área. En las zonas indicadas en los mapas de ordenamiento territorial como de uso exclusivo como "Vía Parque" no se permitirá ninguna otra actividad aledaña.

Artículo 31. Zonas de aprovechamiento forestal y Zonas Agrosilvopastoriles

Los usos forestales no requieren licencia de ningún tipo cuando se trate de aprovechamientos individuales de subsistencia, aunque deberán cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico, así como las normas vigentes de aprovechamiento maderero en caso que excedan los volúmenes de uso de subsistencia individual. Además, el aprovechamiento forestal debe tener en cuenta las normas de la autoridad ambiental competente.

Las prácticas agrosilvopastoriles dirigidas o apoyadas por entidades ambientales del orden nacional, regional o municipal podrán funcionar sin ningún requisito adicional e igualmente los proyectos comunitarios que busquen el aprovechamiento sostenible de los productos no maderables del bosque.

Artículo 32. Planes Parciales, Unidades de Actuación Especial y ETIs.

32.1 Planes Parciales Rurales

Se crea la figura de Planes Parciales Rurales , que ha sido limitada hasta el momento a Planes Parciales Urbanos, dado que en el caso de San Vicente del Caguán la diversidad regional (por ser tan extenso el municipio) y la gran iniciativa de organizaciones comunitarias campesinas en asociación con diferentes entidades del orden nacional como el Ministerio de Medio Ambiente y del orden Regional como Corpoamazonía, han adelantado esquemas de ordenamiento en sus áreas de residencia y trabajo. En la medida en la cual se presenten esfuerzos rigurosos científicamente y técnicamente y , ampliamente participativos, apoyados por entidades ambientales nacionales o regionales estatales u otras debidamente aceptadas por la administración municipal y las entidades ambientales, se aceptarán como planes parciales Rurales.

32.2 Unidades de Actuación Rural

Se crea la figura de Unidades de Actuación Rural, cuando por alguna circunstancia especial se requiera el tratamiento o gestión específicas dentro de los planes parciales Rurales. Dichas Unidades recogerán todos los aspectos necesarios para garantizar la gestión y atención integrales y suficientes para lograr el objetivo buscado. La figura se aplicará cuando se identifiquen situaciones que así lo ameriten.

32.3 Entidades Territoriales Indígenas

Existen tres asentamientos indígenas en el municipio. Los Resguardos Indígenas o Entidades Territoriales Indígenas serán manejados de acuerdo a la legislación de resguardos indígenas vigentes y al concepto de ETIs de conformidad con la Constitución Nacional y Leyes especiales que existen al respecto y dependerá de los procesos participativos internos de las comunidades indígenas, aun cuando se requerirá periódicamente a dichas comunidades la realización de reuniones con la administración municipal para compatibilizar posibles proyectos, programas y medidas .

Subcapítulo 3. USOS SUBURBANOS

Artículo 33. Zona Rural Suburbana y Zonas de Corredor Vial Suburbano

Constituyen ésta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad, diferentes a las áreas de expansión urbana. Es un área de transición entre las zonas rural y urbana. El objetivo es mantener el uso de "granjas" o actividades

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

agropecuarias en pequeña escala y usos compatibles correspondientes. Entre los usos de esta zona se encuentran los agropecuarios, viviendas y construcciones necesarias para el propietario o para la administración de los predios.

Artículo 34. Zonas Rural de Vivienda Campestre y Campestre Especial

Son áreas con densidades de hasta 10 viviendas por hectárea según el caso. El desarrollo que se continúe dando en esta zona será limitado y de carácter restringido según la norma. Se deberán presentar planos de manejo ambiental y diseño paisajístico.

Subcapítulo 4. USOS Y FUNCIONES DE PROTECCIÓN

Estos pueden estar ubicados en zonas urbanas, rurales y suburbanas y su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y faunística, la regulación de los ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación del paisaje natural, entre otros aspectos. Sus subclases y las correspondientes definiciones para los fines de este Acuerdo son las siguientes:

- a. Zona de bosque protector
- b. Zona de reserva forestal protectora
- c. Zonas de protección del sistema hídrico
- d. Zonas de riesgo
- e. Áreas de protección relacionadas con servicios públicos
- f. Área histórica, cultural, arquitectónica y de protección del paisaje
- g. Zona en Recuperación Ecológica y Ambiental

Artículo 35. Zona de Bosque Protector

Son aquellas áreas de selva silvestre o bosque cultivado que por su naturaleza ya sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico, o cultural ameritan en primera instancia ser recuperadas ; así como ser protegidas y conservadas. Sólo podrán ser utilizadas para fines de investigación sobre sus posibles usos sostenibles por entidades u organizaciones debidamente acreditadas ante las autoridades ambientales competentes.

Sólo en la medida en la cual se desarrollen esquemas y tecnologías apropiadas de aprovechamiento sostenible del bosque protector, debidamente probadas y autorizadas por las entidades ambientales, se podrá usar el bosque protector en otra función adicional a la de su vocación natural.

Artículo 36. Zona de Reserva Forestal Protectora

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada, intervenidas total o parcialmente, que se destinan a la conservación, mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos renovables. Su uso y función se rigen por las consideraciones y criterios expresados en el artículo 22 y las disposiciones de Corpoamazonia al respecto.

Artículo 37. Zonas para la Protección del Sistema Hídrico

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, ciénagas, lagos, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua tanto naturales como artificiales, con fines de protección o mantenimiento de la disponibilidad del recurso. Estas franjas o áreas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, reforestadas y revegetalizadas con especies nativas.

Artículo 38. Zonas de Riesgo

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como:

- a. Inundaciones o cubrimiento por el agua a causa de desbordamientos de los ríos o quebradas durante sus crecidas. Su uso será muy restringido en cuanto a actividades agropecuarias con la prohibición de construcción de vivienda u otras edificaciones. Sólo excepcionalmente se considerará la construcción de viviendas "palafíticas", bajo acuerdo expreso con las comunidades.
- b. Flujos torrenciales o avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente. NO se podrá construir ningún tipo de edificación.
- c. Deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales. No se podrá construir ningún tipo de edificación.
- d. Incendios forestales. No se permitirá ningún tipo de edificación.

Artículo 39. Zonas de Protección Arqueológica

Son areas que contienen riquezas culturales tales como esculturas, tesoros, entierros, etc., pertenecientes a culturas ancestrales, que deben ser salvaguardadas como patrimonio cultural colectivo y público. El municipio consultará con el Ministerio del Interior y con el ICAN (Instituto Colombiano de Antropología) sobre su adecuado manejo y protección.

TITULO 2. COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN

Capítulo 4. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO MUNICIPAL

Artículo 40. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio urbano.

Se consideran sistemas estructurantes del territorio urbano de San Vicente del Caguán:

- 39.1 El sistema de centros poblados urbanos y rurales
- 39.2 El sistema de áreas y corredores verdes y de protección con influencia urbana
- 39.3 El sistema vial y de transporte
- 39.4 El sistema de áreas recreativas de uso público o espacio público efectivo
- 39.5 El sistema de servicios públicos municipales
- 39.6 El sistema de equipamientos colectivos
- 39.7 Los programas de vivienda de interés social

Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

Artículo 41. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales

El sistema de centros poblados del municipio de San Vicente del Caguán está conformado así:

41.1 Centros urbanos locales:

Cabecera municipal de San Vicente del Caguán. El centro urbano local principal tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de San Vicente del Caguán es asiento además de la Administración Municipal y centro de acopio de ganado y otros productos con destino hacia neiva, cali y Bogotá y crecientemente de conexión con San José del Guaviare.

41.2 Centros poblados rurales:

41.2.1. cabeceras de inspección: la tabla 1 del artículo 24 presenta la lista de cabeceras de inspección.

41.2.2 cabeceras veredales : la tabla 1 del artículo 24 presenta igualmente las demás cabeceras veredales de importancia.

Artículo 42. Ordenamiento Urbano de la Cabecera

Para atender el crecimiento urbano poblacional durante los próximos nueve años y cumplir los requerimientos del decreto 1504 de 1998 sobre espacio público efectivo, la distribución del área del perímetro urbano será de la siguiente manera:

42.1 Perímetro urbano ACTUAL

El área urbana establecida según el Acuerdo número 018 de septiembre 14 de 1993 presenta los siguientes límites, así:

- PUNTO No. 1.- El punto No. 1 del polígono, se fija en el parte norocidente del cementerio, de ahí en línea recta hasta el punto No. 2, ubicado a 200 metros aguas arriba del cruce de la carretera que va al Aeropuerto con el Caño Temblón donde se fija el punto No. 2.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- PUNTO No. 2.- Por el caño Temblón aguas abajo, hasta encontrar la desembocadura del caño Armenia, al Caño Temblón, donde se fija el punto número 3, situado en el predio denominado Primavera, de propiedad de NUBIA FALLA DE FALLA.
- PUNTO No. 3.- De ahí en línea recta hasta un punto sobre la vía al Puente del Toro, situado a 200 metros medidos desde la convergencia de la vía al puente del Toro y la circunvalar, con dirección al puente del Toro.
- PUNTO No. 4.- De ahí por la carretera que conduce al puente del Toro, hasta encontrar el camino que fue construido por la PETI donde se fija el punto No. 5.
- PUNTO No. 5.- Por este camino construido por la PETI, hasta el charco conocido con el nombre de la Danta, en el Río Caguán, donde se fija el punto No. 6.
- PUNTO No. 6.- Por el Río Caguán aguas abajo margen izquierda, hasta la desembocadura del Caño Carbonal y la punta de cerca que separa los predios de la señora RAQUEL BAHAMON Vda. DE AROS y JOSE SUAZA, donde se fija el punto No. 7.
- PUNTO No. 7.- Por la cerca de alambre que separa los predios de RAQUEL Vda. de AROS y JOSE SUAZA, hasta su cruce con la vía los Pozos, donde se fija el punto No. 8.
- PUNTO No. 8.- Desde este punto en dirección suroeste, se parte en línea recta hasta encontrar la margen izquierda del Río Caguán, en una extensión aproximada de 700 metros, donde se fija el punto No. 9.
- PUNTO No. 9.- Desde este punto río arriba, por la misma margen en una distancia aproximada de 950 metros, hasta encontrar el sitio de cambio del nivel entre la vega del río (zona inundable) y la primera terraza, donde se fija el punto No. 10.
- PUNTO No. 10.- Desde este punto siguiendo el cambio de niveles antes mencionados en dirección Noreste hasta encontrar el río Caguán, margen derecha en el estribo del puente viejo, donde se fija el punto No. 11.
- PUNTO No. 11.- De este punto aguas abajo en una extensión aproximada de 1500 metros, hasta encontrar la cerca de alambre de púa, del mangón que fuera de la finca la Pradera, que perteneció al señor Jorge Losada, hoy de otros propietarios, donde se fija el punto No. 12.
- PUNTO No. 12.- De este punto y por la cerca anteriormente nombrada hasta dar por la carretera que conduce de San Vicente del Caguán, a Puerto Rico, donde se fija el punto No. 13.
- PUNTO No. 13.- Desde este punto siguiendo por el caño Las Margaritas, aguas arriba hasta encontrar el primer afluente, por este a mano derecha, hasta su nacimiento, donde se fija el punto No. 14.
- PUNTO No. 14.- Desde este punto en línea recta tomando dirección noreste, hasta encontrar el punto de convergencia de la antigua vía a Guacamayas y la vía a la balastera, en una distancia de 100 metros aproximadamente, donde se fija el punto No. 15.
- PUNTO No. 15.- Desde este punto en línea recta en una distancia aproximada de 800 metros, hasta encontrar la parte nor-occidente del cementerio, punto de partida o punto 1, cerrando de esta manera la poligonal que conforma el perímetro urbano.

42.2 Perímetro Urbano Propuesto

Teniendo en cuenta las tendencias actuales de crecimiento de las actividades y asentamientos habitacionales y productivos y la necesidad de terrenos que ofrezcan seguridad, calidad y dignidad para los asentamientos humanos, se propone el siguiente perímetro urbano:

- o Sobre el eje vial que conduce al aeropuerto se expande hasta 200 metros sobre la margen izquierda de la vía en los sitios determinados en el anexo de planos , teniendo en cuenta que existen restricciones importantes de uso por la topografía del terreno y por la existencia de varios cuerpos o cursos de agua, acompañados de bosque o vegetación natural que debe ser conservada.
- o La terminal de transportes, aledaña al aeropuerto existente estará contemplada dentro de un area industrial, institucional y comercial que constituirá una franja amplia a ambos lados de la vía, que evitará la creación de asentamientos de vivienda cerca del aeropuerto.
- o En la margen derecha de la vía, hacia el río Caguán, el perímetro urbano irá hasta 300 metros del borde del río en condiciones de invierno, teniendo en cuenta que en los sitios determinados en el anexo de planos se deberán respetar las areas naturales y que todos los corredores biológicos e hídricos señalados en el mismo mapa deberá igualmente conservarse para garantizar la conexión natural y el tránsito de especies vivas silvestres entre las montañas y el río. Los desarrollos posibles en dichas areas serán regulados por Planes parciales. El area resultante, en la cual se presenta la mayor tendencia de expansión del perímetro urbano, será apta para vivienda y actividades varias relacionadas con la misma, así como para instituciones educacionales y recreacionales, teniendo en cuenta las condiciones más planas y mejores del terreno apto para construir en la margen derecha de la vía San Vicente.
- o El matadero, frigorífico, plaza de ferias y otras actividades productivas de transformación y uso de subproductos relacionados con el procesamiento del ganado estarán ubicados en dicha area, que será diseñada integralmente contando con todos los sistemas urbanísticos, de abastecimiento de servicios públicos y disposición de residuos sólidos y líquidos requeridos; se permitirán en dicha zona actividades económicas que se relacionan con la conexión cada vez mejor con -Neiva.
- o En la misma dirección hacia el norte, partiendo de la base del cerro en el cual se encuentra la planta de tratamiento de agua potable del municipio, se adicionarán al perímetro urbano Villa Ferro Centro y las siguientes etapas de Villa Ferro , que avanzan hacia Palestro.
- o En la salida hacia Los Pozos, que es la vía que comunica con el municipio de La Macarena y con la sabana del Yari en dirección hacia San José del Guaviare, zona en la cual se encuentra también un desarrollo urbanístico importante, relacionado con vivienda y con talleres y servicios para los automotores, se incorporarán al perímetro urbano áreas adicionales a los asentamientos actuales, equivalentes a 3 veces el área construida actual, teniendo en cuenta restricciones por riesgo de inundación; igualmente, toda la zona al lado derecho del puente peatonal , sujeta a inundaciones y actualmente dedicada a la ganadería se restringirá para cualquier desarrollo particular o privado diferente al de su uso actual, en previsión a que en el futuro la administración decida adquirirla para adecuarla con fines de apropiación y disfrute públicos y colectivos (podría considerarse la construcción de un dique perimetral en parte del terreno , que permitiría disponer de aproximadamente 50 hectareas que podrían albergar campos deportivos y un gran parque especial).
- o sobre la vía san vicente- florencia en la cual se presentan desarrollos e invasiones recientes de terrenos se amplía el perímetro urbano hasta la urbanización villanorte inclusive por el costado occidental de la vía florencia hacia san vicente y hasta las urbanizaciones la pradera y la futura urbanización agrodes inclusive por el oriente , teniendo igualmente en cuenta las

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

limitaciones de topografía y protección de los corredores biológicos e hídricos que se busca. en la margen occidental (derecha hacia florencia) sólo se aceptarían hasta 200 metros de profundidad a partir del eje de la vía principal, bajo la condición de que se podrían revisar sitios particulares que cumplan requisitos mínimos de urbanibilidad.

- o se declara zona suburbana el sector comprendido desde los límites de la urbanización villanorte y la futura urbanización agrodes hasta la quebrada la arenosa; los límites de dicha zona hacia los costados de la carretera florencia- san vicente del caguán estarán dictados por la cobertura vegetal requerida para la protección de los cursos y cuerpos de agua aledaños.

parágrafo 1: todos los puntos anteriores serán georeferenciados de acuerdo a las coordenadas del igac. el mapa de perímetro urbano presenta las coordenadas de cada punto del nuevo límite urbano.

42.3 AREAS POR USOS DEL SUELO

La extensión (en hectareas) de los diferentes usos del suelo urbano y rural del municipio aparecen en EL ANEXO DE MAPAS.

Artículo 43. Ordenamiento Urbano de los Centros Poblados

El mapa de ordenamiento rural muestra la ubicación de los centros poblados rurales. El área de desarrollo prevista para estos centros poblados será precisada por la oficina de Planeación de acuerdo a la elaboración de sus respectivos planes MÍNIMOS de ordenamiento

Artículo 44. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados

44.1 Centros Urbanos

Para el desarrollo del centro urbano de San Vicente del Caguán, el presente PBOT contempla la elaboración de los siguientes planes específicos:

- a. Plan de protección y recuperación del sistema hídrico urbano ("Malla Verde")
- b. Plan vial y de transporte, ciclovías y vías peatonales.
- c. Plan de áreas recreativas de uso público.
- d. Plan de servicios públicos.
- e. Plan de equipamientos colectivos.
- f. Plan de vivienda de interés social.
- g. Plan de revitalización del Area Central y del frente ribereño del casco urbano

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, y en las zonas urbanizadas no edificadas y en la zona de expansión urbana de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente PBOT, teniendo en cuenta criterios de urbanismo, calidad, accesibilidad, calidad de la vida, seguridad y protección de los ecosistemas, recursos naturales y espacios públicos.

44.2 Centros Poblados Rurales

La Administración Municipal realizará los planes MINIMOS para cada uno de estos centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados por los planes parciales y en el mapa de ordenamiento rural.
- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados
- c. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.
- d. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.
- e. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6
- f. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del PBOT (10 años), parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.
- g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 10 años.
- h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.
- i. Se incorporarán medidas de ahorro y uso eficiente de agua y de energía en el código de construcción

Se podrá expedir licencias de construcción en el área de los centros poblados mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumplan las exigencias de los puntos anteriores.

Al tiempo de la elaboración de los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar para cada uno de ellos los siguientes planes:

- Plan vial básico
- Plan de servicios públicos

Subcapítulo 2. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA URBANA

Artículo 45. Las Áreas de Protección Urbanas y las Zonas de Riesgo

Se definen como áreas de protección del casco urbano de San Vicente del Caguán la zona de influencia del sistema hídrico y las zonas de riesgo de deslizamientos, teniendo en cuenta la dinámica hidrológica del Río Caguán y la topografía existente.

La zona de protección hídrica corresponde a las franjas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras urbanas. Por tales razones, está sujeta a las restricciones de uso y manejo impuestos en el presente acuerdo.

Se deberá tener en cuenta la zona de riesgo por inundación señalada en el plano correspondiente, en el sector aledaño al recorrido y las curvas del río, que conforman ribera en buena parte del casco urbano; para este efecto es necesario efectuar un estudio hidráulico y con base en este diseñar y ejecutar las obras de protección requeridas para evitar desastres en las viviendas.

Artículo 46. Plan de Protección y Recuperación del Sistema Hídrico Urbano

El plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano consistirá en la recuperación de la ronda en zonas urbanizadas en que ello sea posible, en forma tal que el río Caguán y sus tributarios puedan funcionar como canal abierto, con su respectiva franja de protección mínima de 30 metros a lado urbano del río o hasta donde sea el límite de inundación natural del río.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Para tomar determinaciones sobre las medidas específicas para eliminar el riesgo por inundación se deberá efectuar un estudio hidraulico y ambiental del río, que deberá tener en cuenta las determinaciones de aprovechamiento de áreas actualmente inundables , tales como la localizada en la "herradura" que hace el río frente al casco urbano y que se ha identificado como area potencial para proyectos estratégicos , sujetos a la construcción de medidas mínimas de protección de inundaciones.

Se pondrá especial atención a la relación entre este aspecto con el proyecto estratégico de recuperación de la zona central que incluye la estrategia de retomar el frente urbano hacia el río, mediante la construcción del "malecón" a lo largo de la orilla.

Artículo 47. Zonas de Protección Hídrica en Centros Poblados Rurales

Los planes parciales para los centros poblados rurales deberán identificar y delimitar las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) en sus respectivos planes parciales. Estas zonas de protección tendrán las mismas restricciones de uso y manejo establecidas para las zonas de protección de la cabecera municipal. De manera temporal, se tomarán medidas por parte de los inspectores de policía en cada una de las inspecciones, quienes coordinarán con los profesores y las juntas de acción comunal de las veredas la elaboración de mapas de CARTOGRAFÍA SOCIAL sobre las cuencas abastecedoras de agua y realizarán con la comunidad la discusión de las medidas de protección de cada una de ellas, lo cual permitirá la elaboración de sendos planes de manejo ambiental de las fuentes de abastecimiento y de sus zonas de protección, que serán presupuestados en los planes de desarrollo.

Subcapítulo 3. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 48. Definición y Elementos del Sistema Vial

Es el conjunto interdependiente de vías de diferentes jerarquías que conectan los sectores del municipio y a éste con la región y la nación. Su óptimo funcionamiento depende de la construcción y articulación efectiva de la totalidad de sus componentes y su relación con los sistemas de transporte local y regional.

48.1 Los elementos funcionales del sistema vial son:

- a. Las vías regionales y nacionales.
- b. Los accesos al municipio y la conexión vial regional, incluyendo los anillos circunvalares .
- c. Los corredores viales urbanos y rurales.
- d. Los ejes transversales y longitudinales y los circuitos de comunicación intramunicipal.
- e. La malla arterial interna urbana.
- f. La red de parqueaderos públicos y privados.
- g. Los terminales y estaciones de transporte público.
- h. Las ciclorutas y las vías o corredores peatonales

48.2 El sistema vial propuesto busca los siguientes fines:

- a. Conformar los ejes y anillos viales para integrar y comunicar el área rural y urbana
- b. Distribuir racionalmente y con fluidez el tráfico municipal, departamental y nacional.
- c. Estructurar al interior del casco urbano un sistema de vías vehiculares y de ciclovías y vías peatonales que agilicen la movilidad de la gente.
- d. Estructurar e incentivar al interior del casco urbano un sistema de parqueaderos que permitan el libre tráfico peatonal en las vías internas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

El sistema vial de la cabecera Municipal de San Vicente del Caguán está constituido por dos tipos de vías: arterias y locales.

48.3 Las vías arterias serán:

- o La entrada de Florencia
- o La salida hacia florencia
- o Los anillos circunvalares perimetrales propuestos
- o La salida y entrada hacia Neiva
- o La salida y entrada hacia los Pozos y hacia la Macarena y San José del Guaviare

48.4 Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de calles y carreras del Municipio y por las que en el futuro se construyan. Las nuevas vías podrán ser de los tipos V-4 a V-7, según el tamaño de las urbanizaciones, así como por vías peatonales de tipo V-8

El mapa de ordenamiento urbano muestra el trazado preliminar de las vías arterias y locales del casco urbano, incluyendo los corredores peatonales y ciclovías.

Artículo 49. El Sistema de Transporte

Se define como los modos de desplazamiento (aéreo, terrestre colectivo, fluvial, carga, tren, ciclorrutas, entre otros) que permiten la adecuada movilidad (origen – destino) de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura.

El sistema de transporte requiere para su eficiente operación una estrecha articulación con la infraestructura del sistema vial y un sistema de control e incentivos por parte de la administración local con el objeto de hacerlo competitivo, de calidad y cobertura adecuadas y con seguridad y confiabilidad permanentes.

En el municipio está conformado por el sistema de transporte intermunicipal colectivo, el sistema de transporte urbano colectivo y particular, el sistema de ciclorutas, el sistema de estacionamientos tanto de bicicletas como de automotores. El servicio público se incentivará bajo los criterios de competitividad, libre empresa, competencia por calidad, confiabilidad y seguridad. La administración coordinará con el nivel departamental e interdepartamental estos aspectos.

El sistema vial de San Vicente del Caguán será complementado por el terminal de transporte, el cual estará ubicado cerca al aeropuerto en previsión de posibles encadenamientos intermodales complementado en su accesibilidad por los anillos circunvalares que conectan la vía a neiva; no se deberá disponer de otro sitio diferente para el parque de vehículos, con fines de transporte público, excepto por los vehículos intraurbanos, que transporten entre la terminal y el casco urbano a los pasajeros y las cargas.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal concertará un estudio de factibilidad para la creación de la oficina de tránsito y Transporte con el Ministerio de Transporte y presentará ante el Concejo Municipal los resultados en un plazo no mayor a seis meses.

Artículo 50. Plan Vial y de Transporte Público

El plan vial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/U obras:

50.1 Proyectos de vías a construir:

- el mapa vial presenta las vías urbanas y suburbanas principales a construir en función de la expansión urbana.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- - 50.2 Otras obras:
 - Construcción del terminal de transporte.
 - Construcción del sistema de ciclovías y vías peatonales
 - Construcción de puentes peatonales y ciclorutas que permitan la comunicación entre sectores del municipio y en los otros sectores que se requieran, según el trazado previsto en el plano de ordenamiento del municipio de San Vicente del Caguán.
 - Mantenimiento de la red vial existente y proyectada
 - Construcción de parqueaderos para vehículos y bicicletas, acompañados de medidas de control al estacionamiento en vías públicas.
 - Establecimiento de paraderos para las rutas internas de colectivos y transporte intramunicipal y sistemas de control efectivo del cumplimiento.
 - programa de señalización y semaforización, así como de sentidos de flujo de las vías.

parágrafo: se incluya el plan de parqueaderos de manera prioritaria.

Artículo 51. Afectaciones por Reserva Vial y de Transporte

Las franjas y áreas requeridas para la ampliación de las vías antes descritas, así como para la construcción del terminal de transporte de San Vicente del Caguán, quedan afectadas como zonas de reserva vial e institucional, tal como han sido delimitadas en el mapa de ordenamiento urbano que forma parte integrante del presente acuerdo. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

Igualmente quedan afectadas como zonas de reserva vial las vías proyectadas en el área comprendida entre el casco urbano central y el interior del casco urbano xx, así como las vías que conforman el circuito de ciclorutas y de anillos veredales, tal como se muestran en el plano de Plan Vial.

El circuito de ciclorutas urbanas necesita para su correcto funcionamiento la construcción de parqueaderos de bicicletas, cuya localización aproximada se indica en el plano respectivo. El municipio incentivará la construcción de los mismos por parte de entidades privadas.

La Administración Municipal deberá localizar y diseñar el conjunto de esta propuesta como proyecto para poder ejecutar a través del plan.

Subcapítulo 4. EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS Y CULTURALES DE USO PÚBLICO

Artículo 52. Sistema de Áreas Recreativas y culturales de Uso Público

Es el conjunto de espacio públicos que establecen relaciones, entre los elementos constitutivos de soporte físico natural y la estructura física construida del Municipio, para desarrollar el sentido de pertenencia, convivencia e identidad de los habitantes.

El sistema de áreas verdes urbanas de San Vicente del Caguán que conforman el espacio público efectivo está constituido por las siguientes áreas:

- Parque principal de los fundadores
- Parque de los transportadores

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- "Malla Verde" , que comprende todos los cuerpos y cursos de agua delimitados en el anexo de planos
- Parques de barrios
- Polideportivos de barrios
- Areas comunales y recreativas de todos los conjuntos residenciales y barrios
- Nuevas areas verdes contempladas en los planes parciales y unidades de actuación urbanística.
- Las demás areas que se incluyan dentro del PBOT

Las urbanizaciones nuevas destinadas a vivienda deberán hacer Cesiones tipo A según lo establecido en el Artículo 69 de éste acuerdo; las urbanizaciones y/o proyectos destinados a usos diferentes (Institucional, comercio, industria, etc.) deberán destinar como cesión tipo A, para plazas, parques y plazoletas, un área equivalente al 20 % del área bruta del predio. Estas cesiones se efectuarán a través del Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente, de acuerdo con las normas vigentes.

Parágrafo: Facúltase al Alcalde Municipal para que mediante acto administrativo motivado declare de uso restringido los parques y calles que por razones de seguridad lo ameriten, de conformidad con la sentencia T 550 de Octubre 7 de 1992 (Corte Constitucional).

Artículo 53. Plan de Áreas Recreativas de Uso Público

El plan de áreas recreativas de uso público desarrollará los siguientes programas, contemplados en los planes parciales, unidades de actuación urbanística y proyectos y programas estratégicos:

- Construcción del Parque de la Paz y la Ecología
- Construcción del Jardín Botánico y Gran complejo deportivo
- Construcción de las ciclorutas entre el colegio Dante y el colegio Verde Amazónico
- Delimitación y protección de todas las corrientes de agua y bosque y vegetación protectora asociada.
- Polideportivos para sectores del casco urbano.
- Zona de orilla del rio caguan destinada a malecón.

La administración deberá velar porque las nuevas urbanizaciones hagan las cesiones establecidas en este plan para la conformación del espacio público efectivo, de acuerdo con lo establecido por la oficina de planeación o el Banco de Tierras cuando se formalice.

Artículo 54. Afectaciones por Reserva para Espacio Público Efectivo

Las franjas y áreas requeridas para la conformación de las áreas recreativas de uso público quedan afectadas como zonas de reserva para uso recreacional, tal como han sido delimitadas en el mapa de ordenamiento urbano de la cabecera Municipal de San Vicente del Caguán, los cuales forman parte integrante del presente acuerdo. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para el uso recreacional permitido en ellas.

Subcapítulo 5. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

Artículo 55. Componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales

Son componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales los siguientes:

- Redes del acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, desarenadores, tanques de almacenamiento, plantas de Potabilización y estructuras de control. Incluye los sistemas de captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas y otros).

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas y plantas de tratamiento.
- Redes de Gas, con sus sistemas de tuberías, cajas o pozos de inspección, subestaciones, y otros.
- Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.
- Redes de teléfono y televisión, con sus sistemas de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
- Redes de aseo y recolección de residuos sólidos, plantas de reciclaje y/o procesamiento de residuos sólidos, y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.
- Matadero Municipal
- Plaza de Mercado, Sitios de Mercado Campesino y galerías satélite
- Cementerio

Artículo 56. Plan de Servicios Públicos Municipales

Es la articulación de los elementos esenciales para la prestación de los servicios públicos, que al operar de manera simultánea, permiten el desarrollo adecuado del municipio, con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes.

Los elementos constitutivos del sistema son: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas combustible y domiciliario, telecomunicaciones y recolección y disposición de basuras.

El plan de servicios públicos municipales desarrollará los siguientes programas y obras:

- Ampliación, adecuación y mantenimiento del suministro de agua potable de la cabecera municipal. Elaboración del Plan Maestro y construcción del Sistema de Acueducto, que consistirá en dos líneas principales (de 12" y de 10"), asociado al programa de instalación de medidores y de ahorro y uso eficiente de agua.
- ampliación y mejoramiento de las redes de acueducto urbano.
- Elaboración del diseño del Plan Maestro de alcantarillado de aguas negras y lluvias y construcción GRADUAL.
- Construcción de las redes de alcantarillado de los centros poblados rurales con tratamiento de sus aguas residuales.
- Diseño y construcción de un sistema integral de manejo , tratamiento y reciclaje de los residuos sólidos generados por San Vicente del Caguán .
- Ampliación de la cobertura del servicio telefónico del perímetro urbano de San Vicente del Caguán y los centros poblados rurales, ncluyendo y aumentando el sistema de telefonía satelital
- Fortalecimiento del sistema INTERNET para escuelas y colegios.

Artículo 57. Afectaciones por Reserva para Servicios Públicos

Se tendrán en cuenta tanto en el area de expansión urbana como en el perímetro urbano actual las necesarias afectaciones por reserva para servicios públicos de acuerdo al código urbanístico.

Subcapítulo 6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 58. De finición y Componentes del Sistema

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social, y de apoyo funcional a la administración pública del municipio.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Los equipamientos colectivos de la cabecera municipal de San Vicente del Caguán son los siguientes:

- 58.1 Institucionales:
 - Concejo Municipal
 - Alcaldía Municipal
 - Centro Administrativo Municipal CAM
- 58.2 Culturales:
 - Casa de la Cultura
- 58.3 Salud:
 - Hospital de segundo nivel
- 58.4 Recreación y Deporte:
 - Instalaciones deportivas
- 58.5 Religioso:
 - Centros de Culto
- 58.6 Servicios Públicos:
 - Plaza de mercado
 - Terminal de transporte
 - Centro de aprovechamiento integral ganadero- Matadero municipal
- 58.7 Educación:
 - Centros educativos públicos y privados

Artículo 59. Plan de Equipamiento Urbano

El plan de desarrollo del equipamiento urbano desarrollará los siguientes programas:

- biblioteca municipal asociada a la historia del proceso de construcción de la paz.
- centro de aprovechamiento integral ganadero, que contendrá todos los procesos de uso de las partes de la res, con sus correspondientes sistemas de control ambiental y además contará con instalaciones de convenciones y entrenamiento, así como recreacionales.
- terminal de transporte
- posible reubicación, ampliación y mejoramiento de la plaza de mercado de una forma concertada con los vendedores ambulantes, arrendatarios y usuarios de la galería actual.
- conservación y mejoramiento del cementerio actual y diseño y construcción de un nuevo parque cementerio.
 - malecón a la orilla del río con ciclovía, paseo peatonal y vía vehicular para automotores livianos.
 - equipamientos de los parques principales
 - sistema de recreación y deporte, incluyendo los polideportivos, el coliseo cubierto, la villa olímpica y otros espacios de recreación

Subcapítulo 7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 60. Programas de Vivienda de Interés Social

El programa de vivienda de interés social y prioritaria tiene por objeto el establecimiento de mecanismos físicos y financieros que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares más pobres del municipio.

Las acciones que promoverá la Administración Municipal en éste sentido son:

- 60.1 Construcción de UNA Urbanización en los terrenos aledaños al colegio DANTE, con capacidad de 816 lotes, para albergar a la población DEL ACTUAL ASENTAMIENTO CIUDAD BOLIVAR (580 familias),

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

dejando un cupo adicional para nuevos PROGRAMAS DE VIVIENDA para familias que cumplan los requisitos.

- 60.2 Ejecución y finalización de los programas existentes de mejoramiento y construcción de viviendas nuevas.
- 60.3 Delimitación de nuevas áreas para vivienda de interés social .
- 60.4 Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizadas localizadas dentro del perímetro urbano, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.
- 60.5 Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados en áreas ya urbanizadas, mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores que desestimen su mantenimiento como lotes de engorde. Estas tasas serán fijadas por el Concejo Municipal.

Los lotes delimitados en el plano o mapa de ordenamiento urbano que forma parte de este plan, como áreas para vivienda de interés social sólo podrán urbanizarse y/o edificarse para tal fin por sus propietarios, directamente o por asociaciones con el municipio o por este cuando adquiera el terreno.

Toda urbanización nueva para vivienda de interés social deberá estar ubicada en un lote adquirido por el propietario dentro del perímetro urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo estipulado por el Banco Tierras cuando se reglamente.

parágrafo: la asociación de discapacitados requiere de 60 soluciones de vivienda de interés social para la urbanización la nueva esperanza, que deben ser consideradas como un conjunto independiente dentro del cupo sobrante de la nueva urbanización cercana al colegio dante

Capítulo 5. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

Subcapítulo 1. ASPECTOS GENERALES

Artículo 61. Cesiones

61.1 Cesión Tipo A:

Dada la función pública del urbanismo el municipio deberá dar prelación al espacio público sobre los demás usos del suelo, por tanto la cesión tipo A, será la porción del terreno transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito mediante una escritura de cesión según la normatividad de la Oficina de Planeación o del Banco Municipal de Tierras si se decide instituirlo.

En caso de predios cuya cesión tipo A sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, el interesado que no lo ceda deberá pagar al Municipio su valor en dinero efectivo, a razón del 70% del valor comercial determinado por un perito evaluador, perteneciente a una lonja inmobiliaria debidamente inscrita en la Oficina de Planeación Municipal, por intermedio del Banco Municipal de Tierras.

61.2 Cesión Tipo B:

Es la parte del predio incorporado por el urbanizador al proyecto, destinada al equipamiento comunal o individual privado, libre o construido, conformándose como espacio público el inmueble privado, destinado por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. Deberá delimitarse claramente en los planos constructivos.

Artículo 62. Asignación de tratamientos

Entiéndese por tratamiento el conjunto de reglamentos y prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para un sector de un área dada; el código urbanístico reglamentará en detalle estos tratamientos. La administración contará con seis meses a partir de la aprobación de este acuerdo para presentar ante el concejo dicho código.

Artículo 63. Publicidad e Información de los Decretos de Asignación de Tratamientos

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal, con el objeto de que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Oficina de Planeación.

La Oficina de Planeación dispondrá de un plazo de seis meses a partir de la aprobación del presente plan para expedir los decretos de asignación de tratamiento, que estarán contemplados en el código urbanístico, que será un instrumento que crecerá en la medida en la cual se expidan nuevas normas específicas.

Parágrafo: Información, La Oficina de Planeación Municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los quince días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

Artículo 64. Categorías de Tratamientos

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

- 64.1 Tratamiento de desarrollo
- 64.2 Tratamiento de actualización
- 64.3 Tratamiento de consolidación
- 64.4 Tratamiento de renovación urbana
- 64.5 Tratamiento de conservación urbanística
- 64.6 Tratamiento de protección
- 64.7 Tratamiento general de mantenimiento urbano

Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 65. Definiciones

Consiste en la incorporación de predios urbanizables no urbanizados y de lotes edificables no edificados al desarrollo urbano del municipio. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano y expansión urbana, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser "urbanizados" y se convierten en predios edificables.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para los fines del presente acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones complementarias:

- 65.1 Área bruta urbanizable: Es la superficie total del predio a urbanizar
- 65.2 Área neta urbanizable: Es la superficie resultante de restar del área bruta las superficies correspondientes a las afectaciones por vías arterias y servicios públicos.
- 65.3 Área útil: Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

Para efectos de su medición no se tendrán en cuenta las áreas propias del sistema o "malla" verde" que se adopta en este plan de ordenamiento. Es decir, serán independientes.

Artículo 66. Desarrollo por Urbanización

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Artículo 67. Modalidades de Urbanización

Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

67.1 Desarrollo normal

La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.

67.2 Desarrollo progresivo

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollos incompletos

Parágrafo. El urbanizador deberá suministrar a los adquirentes, planos mínimos de posibilidades de expansión y construcción progresiva debidamente aprobados por la oficina de planeación, que cumplirán las normas urbanísticas. Los nuevos propietarios deberán firmar un documento en el cual conste su recibo y aceptación. Podrán solicitar modificaciones a la oficina de planeación.

Artículo 68. Conformación de la Red Vial Arterial en Desarrollos por Urbanización

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores señalados en el artículo 9 del presente acuerdo. Las vías del sistema arterial tendrán una franja de control ambiental de 10 metros de ancho, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías del plan vial arterial y las vías locales.

Los propietarios de los predios ubicados dentro del perímetro urbano deberán segregar y entregar al municipio o a la entidad competente los terrenos que hayan sido afectados por reserva para las vías del plan vial arterial o principal, a las entidades competentes. Una proporción equivalente al 7% del área bruta del terreno deberá ser cedida a título gratuito al municipio y el resto será adquirido por éste o la entidad competente de acuerdo con las normas vigentes. Esta proporción podrá ser del 5% en los predios destinados a vivienda de interés social, siempre y cuando se demuestre que no se deteriora la calidad de vida.

Si en el momento de negociar el terreno afectado no se descuenta del pago la proporción de cesión gratuita, el valor de ésta deberá ser devuelto por el propietario como requisito para la obtención de la licencia de urbanización, al valor comercial que se determine por peritos o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el momento de expedición de la licencia.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía según lo dispuesto en el artículo 9, la Oficina de Planeación exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión tipo A (área recreativa de uso público).

Artículo 69. Conformación de la Red Vial Local en Desarrollos por Urbanización

Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- a. Malla vehicular continua
- b. Accesos al sistema vial arterial diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales
- c. Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
- d. Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 4 hectáreas
- e. Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).
- f. Conformación de la malla de ciclovías

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.

Artículo 70. Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización

Toda urbanización o parcelación urbana y/o rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo (vivienda, comercio, institucional o industrial) deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan "Cesiones tipo A" en el presente acuerdo. Estas cesiones se reglamentarán según el Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

70.1 Áreas recreativas de uso público

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el "espacio público efectivo". Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos, localizados según lo previsto por el Ente a cargo, que podrá ser la oficina de planeación o el Banco Municipal de Tierras cuando se reglamente.

Se considera urbanización el proyecto que albergue mas de 20 habitantes por proyecto y por predio, para fines del presente acuerdo, lo cual no será inferior en ningún caso a 4 habitantes por vivienda; en el caso de apartaestudio se considerarán 2 habitantes por unidad.

La cesión se hará de la siguiente forma:

- a. Cesión A: será como mínimo de 8 metros cuadrados por habitante
- b. Cesión B: para conjuntos cerrados que tengan reglamento de copropiedad o propiedad horizontal, será como mínimo de 8 metros cuadrados por habitante.
- c. Cesión B: para urbanizaciones será de 7 metros cuadrados por habitante.

En concordancia con el Decreto 1504 de 1998, la cesión tipo A y tipo B conforman el conjunto de elementos constitutivos y complementarios del espacio público que incluyen áreas y elementos de propiedad pública o privada, arquitectónicos espaciales, naturales, que en su localización y condiciones ambientales y paisajísticas serán incorporados como tales y los instrumentos que lo desarrollen, cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, árboles, bosques y cerramientos, parques, zonas verdes municipales y demás mencionadas en el Decreto 1504 de 1998, según el cual el espacio público de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de 15 metros cuadrados por habitante.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

3.11 70.2 Áreas de equipamiento comunal

El equipamiento comunal público está constituido por:

- a. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:
 - Puestos y centros de salud.
 - Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y similares.
 - Salones comunales
 - Centros de atención integral a comunidades.
- b. Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad
- c. Instalaciones de servicios públicos

En el caso de que las urbanizaciones requieran de equipamiento comunal público, el área de cesión correspondiente será entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda y en apartaestudios (de una sola habitación) de 2.0 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación o el curador urbano cuando se cree, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas y además el visto bueno del Ente a cargo, que podrá ser la oficina de planeación o el Banco Municipal de Tierras o quien haga sus veces.

3.12 70.3 Zonas de Complementación del Sistema Vial

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías arterias y locales, especialmente con los siguientes fines:

- a. Sobrecanchos de andenes, separadores, calzadas o vías
- b. Ciclovías y ciclorutas
- c. Estacionamientos públicos
- d. Franjas ambientales

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0.5 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.

3.13 70.4 Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda

En usos diferentes a vivienda (Comercial, institucional e industrial), la cesión tipo A será del 30 al 35% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- a. Áreas recreativas de uso público: 18 a 21%
- b. Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%
- c. Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor en la medida en la cual se cumplan más los siguientes criterios:

- Que las cesiones tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso
- Presencia de programas de vivienda de interés social

3.14 70.5 Localización de las Áreas de Cesión Tipo A

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. En primera instancia se hará la concertación con el Ente a cargo, que podrá ser la oficina de planeación o el Banco Municipal de Tierras.
- b. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- c. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- d. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- e. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Parágrafo 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas inferiores a 3.000 metros de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

Parágrafo 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

Parágrafo 3. El municipio podrá asignar el mantenimiento a los propietarios de la urbanización, mediante acuerdos que contemplen incentivos y estímulos fiscales, bajo una reglamentación específica que preparará la oficina de Planeación.

Artículo 71. Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollos por Urbanización

La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

Toda urbanización, agrupación de vivienda o condominio deberá diseñar un sistema efectivo para la recolección, tratamiento y uso de las aguas lluvias; igualmente deberá diseñar un sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales que genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.

Igualmente, deberá diseñarse el sistema de manejo integral de residuos sólidos, buscando minimizar la generación de residuos, el reciclaje y recuperación selectiva y el transporte y disposición segura.

Artículo 72. Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones

72.1 Aspectos generales

La cantidad mínima para poder plantear un desarrollo por urbanización será de 5 viviendas, con sus respectivas áreas de cesión A y B.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o supermanzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea y las supermanzanas cuatro (4) hectáreas de área útil, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina de Planeación. En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales, en el caso de desarrollo de predios cuya área sea inferior a la hectárea, el diseño deberá integrarse a los predios vecinos en la forma de manzana o super-manzanas y en tal caso se llamará agregación.

La subdivisión de las manzanas o supermanzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- a. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- b. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público
- c. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:
 - Uso previsto del lote
 - Tipo de desarrollo residencial; unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
 - Volumetría permitida
 - Anchos de vías
- e. Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grandes sometidos a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior, bajo régimen de agrupación.
- f. Las dimensiones de las manzanas o supermanzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

72.2 Reglas para la subdivisión urbana

La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viales, de servicios públicos u otras causas. Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

Artículo 73. Desarrollo por Construcción

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad
- b. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal
- c. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

Parágrafo: Los desarrollos por construcción podrán demostrar que , mediante medidas de ahorro y uso eficiente de energía y agua, logran disminuir el consumo por habitante y por lo tanto reducir los requerimientos de servicios públicos por habitante.

Artículo 74. Normas sobre Volumetría en Desarrollos por Construcción

74.1 Altura

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los distintos tratamientos, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- ❑ La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, si bien la Oficina de Planeación o el curador urbano podrán negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.
- ❑ Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.
- ❑ La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y estacionamientos. En particular, las alturas no pueden entorpecer la visual paisajística y la estética que la oficina de planeación determinen, para lo cual podrán consultar con los ciudadanos.
- ❑ Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permisibles; se estableció altura de 4 pisos sobre las vías v-4 y v-3 y para el resto del área urbana altura máxima de 3 pisos.
- ❑ Se consideran compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 8% de área liberada en primer piso, se podrá construir un piso adicional. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.
- ❑ Se podrán construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 m. de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines o zonas de espacio público.
- ❑ Las alturas se establecen en pisos. Se define como altura máxima por piso tres metros, comprendidos entre el acabado final del respectivo piso, y el acabado final del piso superior. En caso de construcciones para usos diferentes a vivienda que implique mayores alturas internas (industrias, centros comerciales, etc.) la altura máxima será la equivalente a multiplicar el número de pisos permitidos por tres metros.

74.2 Aislamientos

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en el presente acuerdo, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- ❑ Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de empate.
- ❑ En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.
- ❑ Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes aislamientos: Antejardín es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso). Aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior. Aislamiento lateral es el existente por los costados laterales de la construcción, contra los predios vecinos. Esto se reglamentará en cada zona.
- ❑ El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antejardines deben ser áreas libres emhradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.
- ❑ Al presentarse construcciones colindantes de diferente altura, la nueva construcción deberá realizar empate de altura con su vecina, manteniendo ésta altura en una dimensión de 2.00 metros mínimo sobre la fachada principal de la edificación; al cambiar de altura, la culata resultante deberá tener tratamiento definitivo como fachada. Se permitirá la apertura de ventanas en éstas culatas si la dimensión de empate es igual o mayor a 3.50 metros.

74.3 Cubiertas

Con el fin de garantizar que en el futuro sólo se construyan pisos adicionales a los establecidos en el sector, con la debida autorización, sólo se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto a menos que se estipule de manera clara que se planea construir más pisos hacia arriba. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 15% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

74.4 Otras Normas Volumétricas

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

Artículo 75. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción

75.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado entiéndese el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- c. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como "Cesiones Tipo B".

75.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1.200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el cuadro No 1.

**Cuadro No. 1
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B
Residencial	De acuerdo a lo estipulado para la cesión tipo B; para conjuntos cerrados 8 metros cuadrados por habitante, para conjunto abierto 7 metros cuadrados por habitante.
Comercial	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial	5 a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación. En caso que no se pueda cumplir este requisito, el municipio podrá generar fórmulas de compensación, consistentes en que el interesado deberá depositar el valor económico del area exigida en una cuenta especial de recaudo de fondos para la adquisición de areas de este tipo, todo lo cual lo coordinará la oficina de planeación o el banco de tierras en caso que se instituya.

La distribución de las zonas de cesión tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el cuadro No 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

**Cuadro No. 2
DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL
(% de las Zonas de Cesión Tipo B)**

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAM. ADICIONALES
Residencial	20-40	10-40	10-40
Comercial	30-40	10-30	30-40

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Industrial	30-60	10-30	10-40
Institucional	30-40	Max. 20	30-50

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción)
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

75.3 Localización del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

Artículo 76. Estacionamientos en Desarrollos por Construcción

Los estacionamientos son de dos clases:

76.1 Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

76.2 Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro No 3.

Las exigencias contempladas en el cuadro podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público.

Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en el sótano o semisótano. Los de los demás usos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

Las dimensiones mínimas de los parqueos individuales para vivienda serán de 4.50 m. x 2.20 m. Las zonas comerciales, institucionales e industriales deberán proponer los respectivos parqueos para cargue y descargue, en número y tamaño proporcional a sus necesidades. En ningún caso se aceptarán parqueos o sitios para cargue y descargue en las zonas de espacio público, ni sobre las vías y carriles de desaceleración.

Cuadro No. 3
ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO
Residencial	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
Comercio I	1 por unidad	1 por cada 40 m ² de local
Comercio II	1 por cada 80 m ² de construcción	1 por cada 80 m ² de construcción privada
Comercio III	1 por cada 80 m ² área neta vendible	1 por cada 80 m ² de construcción privada
Industria	1 por cada 100 m ² de construcción	1 por cada 150 m ² de construcción

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Institucional I	1 cada unidad	1 por cada 40 m ² de construcción privada
Institucional II	1 por cada 80 m ² de construcción	1 por cada 80 m ² de construcción privada
Institucional III	1 por cada 100 m ² de construcción	1 por cada 80 m ² de construcción privada

Parágrafo: Los sitios de gran afluencia de público, tales como cines, teatros, sitios de culto y de reunión pública deberán garantizar la construcción mínima de 1 parqueo por cada 15 sillas existentes.

Artículo 77. Densidades Habitacionales en Desarrollos por Construcción

Los usos permisibles en las áreas con tratamiento de desarrollo serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamientos y/o en las licencias de construcción, según lo dispuesto en el anexo de mapas de ordenamiento urbano que forma parte integrante de este acuerdo o los que surgirán como parte de los planes parciales y unidades de actuación urbanística. Estas normas podrán establecer para cada sector las densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre alturas, estacionamientos y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el "Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV)" así:

$$AMPV = AMB \times NA \times K$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área mínima básica (AMB) será fijada en los decretos de asignación de tratamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

- ❑ En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano el AMB no será inferior a 30 metros cuadrados (m²), excepto en zonas de vivienda popular o de interés social, donde puede ser de 25 m².
- ❑ En los sectores con tratamiento de actualización podrá ser de 30 a 40 m²
- ❑ En sectores de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística dependerá de las condiciones específicas del sector, pero no podrá ser inferior a 30 m²
- ❑ El número de alcobas exigidas por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K será la siguiente, según el uso:
 - En vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual = 1.0
 - En vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 0.9
 - En vivienda multifamiliar por loteo individual = 0.9
 - En vivienda multifamiliar en agrupación = 0.8
 - En vivienda en edificaciones de uso múltiple = 0.9

Subcapítulo 3. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN

Artículo 78. Definición

Es el tratamiento que se da a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial, de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y, en algunos casos su demolición y reedificación. En estas zonas pueden cambiar las normas originales.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- a. El sector debe presentar características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas y estar situado en una misma categoría de uso.
- b. La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de actualización será la manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.
- c. En caso de que el límite sea una vía arteria o principal comercial, el tratamiento podrá aplicarse en ambos costados de la vía, sin perjuicio de las disposiciones sobre conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.
- d. Se tendrán en cuenta medidas de ahorro y uso eficiente de energía y agua como exigencia para la nueva construcción.; sólo se permitirán artefactos de bajo consumo de agua.

Artículo 79. Ejes Viales de Tratamiento de Actualización

La actualización puede aplicarse a lo largo de una vía arteria o principal urbana, donde el desarrollo de actividades comerciales y de servicios ha desactualizado las estructuras. En estos casos, el decreto de asignación de tratamiento debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Longitud total y límites del eje vial a actualizar
- b. Actualización para la longitud total definida, en forma continua.
- c. Asignación de usos de acuerdo con la situación actual. En los tramos del eje donde predominen todavía los usos y estructuras originales, se deberá contemplar una gradación de los usos nuevos, con miras a evitar transiciones bruscas. En este sentido, los usos residenciales podrán pasar a usos múltiples y los usos múltiples a usos especializados (comerciales u otros). Si se desea un cambio mayor, se deberá contar con la aceptación del 95% de los propietarios y la proposición de compensación para el 5% en desacuerdo.
- d. Diseño del espacio público que se dará al eje de actualización.
- e. Delimitación de la zona de transición entre el eje vial y las zonas aledañas, la cual corresponderá a predios de la misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.
- f. Deberá mitigar los impactos ambientales generados por: emisiones, ruidos, publicidad exterior visual (cumplimiento del acuerdo respectivo), con este fin presentará junto con el proyecto las correspondientes actuaciones al respecto.

Artículo 80. Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización

La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano cuando se cree. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción, con las siguientes excepciones:

- 80.1 Las normas sobre volumetría y equipamiento comunal privado sólo se aplicarán en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

80.2 Las normas sobre estacionamientos no sólo se aplicarán en los casos de reedificación, sino en predios construidos resolviendo la necesidad de parqueaderos, en el lugar (si hay espacio), o en otros sitios.

Artículo 81. Zonas que Requieren Tratamiento de Actualización

Las zonas que requieren tratamiento de actualización son:

- 81.1 Zona central del casco urbano municipal hacia el río
- 81.2 Zona de talleres hacia la salida de Los Pozos
- 81.3 Zona comercial y de talleres hacia la salida de Puerto Rico

Subcapítulo 4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 82. Definición

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana en el presente PBOT, o dentro del perímetro de los centros poblados rurales.

Artículo 83. Otras Normas Particulares Aplicables al Tratamiento de Consolidación

En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

Los usos urbanos permitidos deben integrar e incorporar los elementos naturales y paisajísticos, a la estructura urbana.

El espacio público no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.

Subcapítulo 5. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 84. Definición

Consiste en la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas en el municipio que presentan avanzados procesos de deterioro físico, social y ambiental, o bien en sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana y que tienen posibilidades de nuevo desarrollo, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra, de las construcciones y la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con el fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, entre otros objetivos.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- a. El sector debe presentar características de deterioro urbanístico, arquitectónico y ambiental en toda su extensión.
- b. La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra o frente de manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como una manzana, un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.
- c. Zonas de vivienda de baja densidad, susceptibles de programas de redesarrollo, caracterizados por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incremento de áreas de uso público.

Artículo 85. Planes de Renovación Urbana

El desarrollo de programas de renovación urbana debe obedecer a un plan parcial elaborado por la Oficina de Planeación, o por los interesados con aprobación de la Oficina de Planeación, el cual debe ser adoptado por decreto del Alcalde. En los casos en que el plan sea elaborado por la Oficina de Planeación, el mismo debe ser concertado con los propietarios de los inmuebles de la zona objeto de renovación. Este plan debe contener, entre otros aspectos, los siguientes:

- a. Descripción del programa de obras públicas a ejecutar
- b. Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados
- c. Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones
- d. Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras que sea necesario en el área de renovación urbana objeto del plan.
- e. Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicará en el área objeto de renovación, las cuales podrán incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá el concepto favorable de la entidad o empresa responsable.

Artículo 86. Ejecución y Financiación de Obras de Renovación Urbana

Las obras públicas contempladas en los planes y programas de renovación urbana serán ejecutadas directamente o mediante contratos con entidades municipales o empresas de servicios a cuyo cargo estén las obras con arreglo a las normas vigentes sobre contratación, utilizando los mecanismos previstos en la ley como licitaciones públicas o concursos públicos.

Las vías y otras obras de interés público se podrán cobrar por el sistema de valorización, de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia con los plazos y modalidades concertadas con los usuarios.

Artículo 87. Zona de Tratamiento de Renovación

La zona donde se aplicará el tratamiento de renovación comprende las siguientes áreas:

- 87.1 Área comprendida entre el parque principal, el parque de los transportadores y el río, delimitada por las calles de la alcaldía y de telecom.
- 87.2 Todo el frente del río desde el puente vehicular a Los Pozos hasta el mercado.

Subcapítulo 6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 88. Definiciones

Es el tratamiento dado a sectores o edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar, involucrándolos a la dinámica del desarrollo contemporáneo.

Artículo 89. Condiciones de los Usos en los Sectores o Edificios de Conservación

Los sectores y/o edificios objeto de conservación urbanística podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la administración municipal, bajo las siguientes condiciones:

- a. Solo se podrá realizar restauraciones cuya ejecución mantenga el estilo arquitectónico general y los detalles arquitectónicos de la construcción a partir de un proyecto que contemple el proceso de restauración.
- b. En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, y esas plazoletas internas, columnas y otros.
- c. Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en el artículo 66 de la ley 9 de 1989. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Junta de Patrimonio Municipal cuando se cree.
- d. La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
- e. En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

Parágrafo 1: Para efectos de proteger urbanística y arquitectónicamente los inmuebles de conservación, no se autorizará la construcción de edificios de más de dos pisos de altura y su diseño compatible con el inmueble protegido en los costados de cada uno de los inmuebles. A éstos predios de los costados se les aplicarán las normas de COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION descritas en los artículos 137 a 141.

Parágrafo 2: se denomina sitio de conservación histórica el puente peatonal sobre el río Caguán hacia el barrio Ciudad Jardín denominado "puente real".

Subcapítulo 7. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN

Artículo 90. Definiciones y Categorías

Es el tratamiento dado a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y/o su recuperación natural. Comprende el tratamiento de protección del sistema hídrico.

Artículo 91. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico

91.1 Definiciones

Es el tratamiento dado a las franjas de protección del Río, que bordea el casco urbano y/o los centros poblados rurales, así como de los cuerpos de agua tales como lagunas, chucuas, pantanos y similares, en los términos definidos en el presente acuerdo. Para la asignación de tratamientos se debe tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- a. Cauce: está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales o niveles medios de las aguas, y el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua.
- b. Valle aluvial: está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o basines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.
- c. Ronda hidráulica: es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico. Por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque por razones de comodidad, la ronda es frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda, este concepto se tendrá en cuenta en la reglamentación respectiva.

Para los fines del presente acuerdo, la zona de protección del sistema hídrico está constituida por las rondas hidráulicas del Río y demás sistemas de quebradas del municipio. Se llevará a cabo una estrategia para la recuperación del río y demás cuerpos de agua, además como espacio público en los términos del Decreto 1504 del 98.

La estrategia debe contener:

- Estudio hidráulico.
- Estudio ambiental y urbano para la recuperación del río.

La Administración Municipal adelantará en el corto plazo los estudios a que da lugar la protección del sistema hídrico.

91.2 Tratamiento

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos insituacionales. Tampoco se autorizará operaciones mineras o de materiales de arrastre. La administración municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas, adelantará los estudios y obras necesarias para reubicar o tomar las medidas de precaución y mitigación para estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Administración Municipal adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas mencionadas en el numeral 1 de este artículo, en su paso al interior del perímetro urbano. Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies apropiadas para protección hídrica. Estas franjas también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso, luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

91.3. "CORREDORES ECOLÓGICOS E HÍDRICOS"

A nivel urbano se establecerán "CORREDORES ECOLÓGICOS E HÍDRICOS" en todos los cuerpos o cursos de agua que descienden desde la cordillera hasta el río Caguán, de tal manera que se garantice

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

el tránsito y tráfico de especies vivas silvestres¹⁰. Para ello, se deberán respetar como mínimo, a lado y lado de la línea más alta de inundación (situación más crítica en invierno) de los caños, quebradas, lagunas, por lo menos tres metros. En situaciones particulares en las cuales sea difícil cumplir esta norma se consultará con la oficina de planeación de la alcaldía.

Se tendrá especial cuidado en garantizar la continuidad de los corredores ecológicos, para lo cual se construirán las obras necesarias. Así, podrán construirse puentes peatonales y "senderos ecológicos" que atraviesen los cursos de agua o las áreas de protección ecológica para conectar los asentamientos o actividades socioeconómicas, y las vías vehiculares tendrán características especiales al cruzar o atravesar dichas zonas o corredores. Teniendo en cuenta la topografía, la densidad poblacional, el espacio marcado en el crecimiento urbanístico y el difícil acceso a los servicios básicos, es necesario que la zona comprendida entre el Barrio Palmeras Altas y las futuras urbanizaciones Santa María, Primero de Marzo y Los Educadores, se declare área de conservación y protección ecológica, además por que allí nacen algunos caños importantes.

Subcapítulo 8. TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO

Artículo 92. Definición y Ambito de Aplicación

Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual, tendrá los siguientes objetivos:

- a. Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros)
- b. Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas)
- c. Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.
- d. Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios)
- e. Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras)

Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.

Capítulo 6. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS

Subcapítulo 1. CATEGORÍAS DE USOS

Artículo 93. Categorías de Usos:

Para los fines de asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes categorías de usos:

- 93.1 Uso Principal
- 93.2 Uso Compatible
- 93.3 Uso Condicionado

¹⁰ El ANEXO DE MAPAS presenta la "malla Verde" que se genera al respetar los corredores ecológicos, lo cual permite contar con espacios urbanos separados, que añaden calidad de la vida a los habitantes al aislar o amortiguar los efectos de las diferentes actividades socioeconómicas y culturales.

93.4 Uso Prohibido

Artículo 94. Definiciones

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

- 94.1 Uso Principal: es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- 94.2 Uso Compatible: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la PBOTencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- 94.3 Usos Condicionados: Son aquellos que presenten algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Oficina de Planeación y la Licencia Ambiental cuando sea necesaria.
- 94.4 Usos Prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Subcapítulo 2. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTO

Artículo 95. Área Histórica (AH)

La administración municipal estudiará y presentará ante el consejo municipal un estudio breve de propuesta acerca de posibles áreas del casco urbano o del municipio que deban ser declaradas área histórica, con los correspondientes elementos necesarios para preservarla.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 96. Área Uso Múltiple (AUM)

Parágrafo: El Código Urbanístico precisará, complementará y corregirá valores y las especificaciones de detalle que se encuentre necesario

ÁREA USO MÚLTIPLE	No. 1
Xx	
USO PRINCIPAL Comercial I y II, Institucional I y II.	
USOS COMPATIBLES Residencial	
USOS CONDICIONADOS Industrial I, Comercial III, Institucional III	
USOS PROHIBIDOS Industrial II y III, establecimientos que generen ruidos de impacto ambiental.	
NORMAS ESPECIFICAS	
<p>LOTE MINIMO: Vivienda, comercio I, institucional I e industrial I: 100.00 m²; comercio II y III, institucional II y III : 750.00 m².</p> <p>FRENTE MINIMO: 7.00 m. para lotes de 100.00 m² y 20.00 para lotes mayores de 750.00 m².</p> <p>NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.</p> <p> AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.</p> <p> AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m² y lado mínimo de 3.00 m.</p> <p> AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.</p> <p> VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.</p> <p> CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente.</p> <p> CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.</p> <p> INDICE DE OCUPACION Vivienda: 0.6; otros usos 0.7.</p> <p> INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.</p> <p> NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.</p> <p> CESION TIPO A: Según Artículo 69.</p> <p> CESION TIPO B: Según Artículo 74.</p> <p> El comercio y las construcciones institucionales e industriales resolverán de manera individual y colectiva es decir, con otros comercios existentes, el parqueo, ya sea en su sitio o en áreas cercanas a distancias no mayores de 200 metros.</p> <p> El aislamiento anterior no podrá utilizarse en ningún tipo de prolongación del negocio.</p> <p> Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.</p> <p> El comercio que requiera de mayor cantidad de parqueos tales como discotecas, tabernas, supermercados, etc. deberá incrementar el número de parqueos en un sitio propio o alquilado en proporción de 1 por cada 20 metros cuadrados de construcción.</p> <p> Para vivienda el área mínima básica: 25 metros, constante (K):1, número de alcobas: 3</p> <p> Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:

Los proyectos localizados en esta área no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; por ruido los niveles de ruido deben estar dentro del rango permitido para área comercial; visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual, para lo cual deberá ceñirse a la normatividad vigente los locales comerciales deberán cumplir con los requisitos sanitarios, tales como condiciones higiénicas adecuadas según su uso y las demás normas de la Ley 9/79, o Código Sanitario Nacional y Decretos reglamentarios.

Los propietarios deberán realizar el mantenimiento de sus fachadas y antejardines para evitar su deterioro, de igual manera deberá tener en cuenta el área para parqueo de bicicletas así:

Almacenes: 1 por cada 10 metros cuadrados de área construida

Restaurantes, fuentes de soda, tabernas: 1 por cada 15 metros cuadrados

Centros institucionales y administrativos: 1 por cada 10 metros cuadrados

Supermercados y comercio tipo II: 1 por cada 30 metros cuadrados de área construida

Residuos Sólidos: deberán localizarse canastillas para la recepción de residuos sólidos teniendo en cuenta los programas que sobre este tema tenga el municipio. Los establecimientos comerciales no podrán colocar ningún tipo de mercancía o construcciones transitorias en las áreas de espacio público, ni pueden extender su actividad del área construida para tal efecto.

REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE

a) Todos los establecimientos existentes deberán recuperar el espacio público, desalojando las extensiones de su local sobre éste. En el caso de ocupación por mobiliario como mesas, parasoles, etc. solamente se podrán realizar en cesiones tipo B, previo visto bueno de la Oficina de Planeación.

b) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.

Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 97. Area Residencial Urbana (ARU)

Parágrafo: El Código Urbanístico precisará, complementará y corregirá valores y las especificaciones de detalle que se encuentre necesario.

USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA xx.	No. 2
USO PRINCIPAL Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.	
USOS COMPATIBLES Institucional I, Comercial I, Industrial I.	
USOS CONDICIONADOS Comercio II, Institucional II.	
USOS PROHIBIDOS Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.	
<p>NORMAS ESPECIFICAS</p> <p>LOTE MINIMO: Unifamiliar: 100.00 m2; bifamiliar: 140.00 m2; multifamiliar: 300,00 m2; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m2; otros usos: 300.00 m2.</p> <p>FRENTE MINIMO: Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.</p> <p>NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.</p> <p>AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.</p> <p>AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.</p> <p>AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.</p> <p>VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.</p> <p>CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.</p> <p>CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.</p> <p>INDICE DE OCUPACION Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4.</p> <p>INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.</p> <p>NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.</p> <p>CESION TIPO A: Según Artículo 69.</p> <p>CESION TIPO B: Según Artículo 74.</p> <p>Para vivienda las variables son: AMB 30 metros cuadrados y la constante K será de 1, numero de alcobas 3. Los antejardines deberán sembrarse con tapetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La oficina de planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá adición, disminución y/o eliminación del antejardín previa la justificación gráfica o teórica del comportamiento del sector lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto.</p> <p>Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.</p> <p>Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:

En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario.

Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal.

Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública.

En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.

Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.

REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE

- a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 98. Área de Vivienda de Interés Social (AVIS)

Parágrafo: El Código Urbanístico precisará, complementará y corregirá valores y las especificaciones de detalle que se encuentre necesario.

AREA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	No. 3
Xx	
USO PRINCIPAL Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.	
USOS COMPATIBLES Institucional I, Comercial I, Industrial I.	
USOS CONDICIONADOS Comercio II, Institucional II.	
USOS PROHIBIDOS Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.	
NORMAS ESPECIFICAS:	
<p>LOTE MINIMO: Unifamiliar: 98.00 m²; bifamiliar: 120.00 m²; multifamiliar: 200,00 m²; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m²; otros usos: 300.00 m².</p> <p>FRENTE MINIMO: Unifamiliar: 4.50 m; bifamiliar: 9.00 m; multifamiliar: 10,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.</p> <p>NUMERO DE PISOS: 3 sobre V-4 y sobre V-3 4 pisos.</p> <p>AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.</p> <p>AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m² y lado mínimo de 3.00 m.</p> <p>AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.</p> <p>VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.</p> <p>CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.</p> <p>CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.</p> <p>INDICE DE OCUPACION Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.6; urbanizaciones y condominios: 0.5.</p> <p>INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.</p> <p>NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75; para vivienda unifamiliar será de 1 por cada 3 viviendas; para bifamiliares y multifamiliares 1 por cada 5 viviendas; y para visitantes 1 por cada 15 viviendas.</p> <p>CESION TIPO A: Según Artículo 69.</p> <p>CESION TIPO B: Según Artículo 74.</p> <p>Las variables para vivienda son: AMB = 250 metros cuadrados; NA = 3 y K = 1. La construcción debe concebirse como la unidad básica constituida como mínima, por una alcoba (se dejan proyectadas las otras dos) un salón, cocina, un baño y la placa de segundo piso con la cubierta.</p> <p>Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

<p>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS: En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario. Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal. Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública. En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público, hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo con las normas vigentes. Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.</p>
<p>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>

Artículo 99. Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI)

Parágrafo: El Código Urbanístico precisará, complementará y corregirá valores y las especificaciones de detalle que se encuentre necesario.

ÁREA INDUSTRIAL DE MEDIANO Y BAJO IMPACTO AMBIENTAL	Nº.4
xxCorresponde a fábricas o industrias pequeñas o medianas que generan bajo impacto ambiental o que por tamaño generan mediano o bajo impacto urbanístico. Para el trámite del proyecto o cualquier tipo de ampliación y/o modificaciones deberán tener previo concepto de la Junta Técnica de Planeación.	
USO PRINCIPAL Industrial I y II	
USO COMPATIBLE Bodegas patios de parqueo o de contenedores.	
USO CONDICIONADO Comercio II y III.	
USO PROHIBIDO Industria III, vivienda.	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

NORMAS ESPECÍFICAS	
LOTE MÍNIMO:	1.000.00 m2.
FRENTE MÍNIMO:	40.00 m.
NUMERO DE PISOS:	4 (Máximo 15 metros de altura total).
AISLAMIENTO ANTERIOR:	10.00 m.
AISLAMIENTO POSTERIOR:	5.00 m.
AISLAMIENTOS LATERALES:	5.00 m.
VOLADIZOS:	No se permiten.
CERRAMIENTO ANTERIOR:	Transparente 80%, máximo 2.50 de altura.
CERRAMIENTO POSTERIOR:	Transparente 80%, máximo 2.50 de altura.
CERRAMIENTO LATERAL:	Transparente 80%, máximo 2.50 de altura.
INDICE DE OCUPACION	0.6.
INDICE DE CONSTRUCCION:	El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.
NUMERO DE PARQUEOS:	Según Artículo 75.
CESION TIPO A:	Según Artículo 69.
CESION TIPO B:	Según Artículo 74.
Area de cargue y descargue: deberá ubicarse al interior del predio, por ningún motivo se podrá utilizar el espacio público para este uso.	
CONDICIONES AMBIENTALES SANITARIAS Y PAISAJISTICAS	
Las industrias deben ser preferiblemente de procesos secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, las emisiones atmosféricas serán de bajo impacto, se prohíben chimeneas y emisiones de combustibles fósiles como calderas y emisiones con partículas altamente contaminantes. Cualquier otro tipo de emisión deberá estar dentro de la norma vigente. Para efectos del trámite de la licencia ambiental la Oficina de Planeación podrá presentar conceptos previos sobre la viabilidad de estas industrias sin que esto signifique la aprobación definitiva del proyecto.	
Sanitarios: deberán construir sistemas propios de tratamiento de aguas servidas; en el caso de existir vertimientos líquidos industriales, se deberá obtener aprobación de CORPOAMAZONIA al tratamiento propuesto.	
Deberán presentar propuesta para el manejo de residuos sólidos y plan de seguridad industrial; los proyectos sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, árboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones e inmobiliario complementario; esto deberá presentarse ante la Oficina de Planeación.	
Deberá tener resuelto su problema de agua PBOTable y presentar la aprobación de la unidad ambiental competente.	
REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE	
a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.	
b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.	

Artículo 100. Sistema Verde Municipal de San Vicente del Caguán

El Sistema Verde son todas las áreas verdes y/o semiduras de recreación urbana activa y pasiva localizadas dentro del perímetro urbano; se incluyen en ellas los sectores de los "CORREDORES ECOLÓGICOS E HÍDRICOS" del perímetro urbano municipal, que permitan la instalación de algunas

actividades pasivas o activa de recreación. Se permitirá , a lado y lado de estos cursos, por lo menos 5 metros a lado y lado de su eje, el crecimiento de vegetación natural y plantada, que permita su permanencia y estabilidad y se asociará a obras, donde se estime pertinente de acuerdo a diseños adecuados, de adecuación para recreación pasiva y movilidad urbana tales como ciclovías y senderos o vías peatonales.

3.15 100.1 Áreas recreativas de uso público

Uso principal: recreación activa, pasiva y/o utilidad pública.

Usos compatibles: conservación de bienes públicos especiales, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico.

Uso condicionado: recreación pública, conservación de bienes públicos institucionales, culturales, deportivos y recreativos.

Usos prohibidos: residenciales de todo tipo, comerciales, industriales, institucionales, uso múltiple.

Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mejoramiento y/o remodelación en áreas de actualización y renovación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano).

Características paisajísticas: Estas áreas deben manejar una propuesta de diseño paisajístico en concordancia con las áreas recreativas, deportivas y culturales, con propuestas previstas para el manejo de residuos sólidos y líquidos.

3.16 100.2 Áreas privadas recreativas

Uso principal, recreación activa o pasiva de dominio privado.

Usos compatibles: recreativos de uso privado y conservación de bienes privados especiales.

Usos condicionados: conservación de bienes públicos especiales, comercio local ligado a la actividad recreativa, institucionales de cobertura local, deportiva, cultural o recreativa.

Usos prohibidos: residenciales de todo tipo, comerciales de clase II y III o de clase I no relacionados con la actividad recreativa; usos industriales, institucionales de clases II y III y uso múltiple.

Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mejoramiento y/o remodelación en áreas de actualización y renovación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano).

Artículo 101. Áreas de Conservación de bienes especiales

3.17 101.1 Áreas de conservación de bienes públicos

Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico, señalados en los planos respectivos del Plan.

Usos compatibles: Recreativo de uso público.

Uso prohibido: Vivienda, comercio, institucional, industrial.

Tratamiento: conservación urbanística

3.18 101.2 Áreas de conservación de bienes privados especiales

Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico de dominio privado e interés público.

Usos compatibles: recreativo de uso público, conservación de bienes públicos especiales, recreativo privado, vivienda, comercial I, institucional I, industrial I.

Usos condicionados: Comercial II, institucional II

Usos prohibidos: Diferentes a los principales y compatibles.

Capítulo 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Subcapítulo 1. PLANES PARCIALES

Artículo 102. Planes parciales

Los planes parciales son instrumentos de planificación por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión urbana y del suelo rural, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística o rural, macroproyectos u otras operaciones urbanas y/o rurales especiales.

Los planes parciales que se elaboren en seguimiento del presente acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

Artículo 103. Directrices para la elaboración de los planes parciales

103.1 Contenido de los Planes Parciales Urbanos

De acuerdo con el decreto 1507 de 1998, los planes parciales urbanos deberán enmarcarse y ser compatibles con el contenido estructural del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- a. Objetivos y directrices de la intervención urbanística.
- b. Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención
- c. Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público y las vías, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
- d. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volúmenes de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parques y estacionamientos.
- e. Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.
- f. Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- g. Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- h. Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.
- i. Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- j. Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

3.19 103.2 Tipos de planes parciales Urbanos y delimitación de las unidades de actuación

De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales son:

- a. Planes parciales de desarrollo por urbanización
- b. Planes parciales de actualización
- c. Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral
- d. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo
- e. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano
- f. Planes parciales para mejoramiento del espacio público (decreto 1507)

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

3.20 103.3 Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales Urbanos

Los planes parciales deberán ser elaborados por la Oficina de Planeación municipal en concordancia con la dependencia de mayor incidencia en cada plan; por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes etapas:

- a. Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.
- b. Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:
 - Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables
 - Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan
 - Condiciones ambientales
 - Condiciones sociodemográficas y sus tendencias
 - Infraestructura
 - Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público
 - Actividades económicas y sus tendencias
 - Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.
- c. Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:
 - Documento técnico, con la siguiente información:
 - Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables
 - Objetivos y criterios del plan propuesto

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.

Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional

Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos

-Proyectos de decreto:

Proyecto de decreto de plan parcial, con sus normas urbanísticas

Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias

Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario

La cartografía se presentará a escala 1:5.000 para los temas del diagnóstico y formulación

- d. Etapa de aprobación, la cual se cumplirá el siguiente trámite:

-Presentación del proyecto ante la Oficina de Planeación

-Evaluación del proyecto por la Oficina de Planeación y concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan.

-Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual tendrá ocho días de plazo para aprobarlo o improbarlo

-Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. -Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

-Expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan.

- e. Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

-Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados.

-Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta.

-Promoción y divulgación y posibles interesados de los bienes o servicios de la actuación.

-Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan.

-Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan.

Artículo 104. Planes parciales Rurales

El diseño y la implementación de los Planes Parciales Rurales obedecerá a acuerdos entre las entidades del sistema nacional ambiental (SINA) y el Municipio, teniendo en cuenta la importancia de la participación activa y permanente del SINA, especialmente en situaciones en las cuales está comprometido el Sistema Nacional de Areas Protegidas.

Se espera que el SINA , nacional o regional, notifique y convoque al municipio a participar en los esfuerzos antes de iniciar trabajos o proyectos con las comunidades para la elaboración de programas de ordenamiento ambiental territorial, de acuerdo a la ley 388 de 1997 , que indica claramente el papel asesor y consultivo del SINA, con capacidad de aprobación de los planes de ordenamiento territorial que las autoridades municipales o territoriales someterán ante este.

Artículo 105. Planes parciales prioritarios

3.21 105.1 En el corto plazo:

Se plantean tres PLANES PARCIALES rurales¹¹, para atender situaciones especiales, a saber:

- ❑ Se integra el Plan Parcial de Ordenamiento Ambiental de la zona de ASCAL-G , que es un esfuerzo de concertación y conocimiento de la comunidad rural de la zona del Lozada y Guayabero con el Ministerio del Medio Ambiente, teniendo en cuenta que la mayoría de su extensión está localizada en la "zona de litigio" y dentro de Parques Nacionales.
- ❑ Se integra igualmente el Plan Parcial de Ordenamiento de la Reserva Campesina de Pato-Balsillas, que es también un esfuerzo de trabajo entre la comunidad y el estado, que colinda con el parque de Los Picachos, pero cuya extensión está totalmente dentro del lindero oficial del Municipio de San Vicente del Caguán.
- ❑ Se crea el Plan Parcial de la Cuenca de la quebrada la Arenosa, actual fuente de suministro de agua para el sistema de acueducto urbano, que se encargará de estimular el manejo ambientalmente apropiado a nivel de las fincas dentro del área de abastecimiento. La oficina de Servicios Públicos de la Alcaldía presentará en un término de 90 días a partir de la expedición del PBOT un proyecto o programa específico.

Se plantean igualmente tres PLANES PARCIALES URBANOS, a saber:

- ❑ Plan Parcial de la zona Central del casco Urbano, que cuenta a su vez con dos Unidades de Actuación Urbanística:
 1. La primera, consistente en la construcción gradual de un malecón o paseo a lo largo de la orilla del río , que permita dar un frente importante hacia el agua, ya que actualmente la actividad urbana "le da la espalda". Para ello es necesario adquirir un pequeño número de casas. Se lograría un importante espacio público de movilización y recreación peatonal y de bicicletas asociado a obras de protección de la ribera del río, que eventualmente llegará hasta el colegio verde amazónico , permitiendo que los niños que habitan en el "centro" de la ciudad, transiten hacia el colegio en bicicleta o a pie de manera segura.
 2. La segunda es lograr revitalizar y reorganizar un "anillo central" , consistente en el área comprendida entre el parque principal y el río, que comprende el hospital, la iglesia, el mercado y la alcaldía, el parque de los transportadores y la vía diagonal hacia el río por el otro; todo ese sector se sometería a un tratamiento de andenes y espacio público para rescatar la circulación peatonal y de bicicletas, prohibiendo el estacionamiento y circulación de vehículos pesados (lo cual está coordinado con la habilitación de nuevas vías circunvalares para estos y con la creación de parqueaderos)
- ❑ Se crea el Plan Parcial del área de Expansión Urbana hacia el Aeropuerto, que contiene a su vez tres Unidades de Actuación Urbanística, a saber:
 - iv. La zona asignada para la Plaza de Ferias-Frigorífico , que debe convertirse en un polo de generación de empleo e ingreso y espacio de congregación de actividades productivas, culturales y recreativas del casco urbano; Está rodeado de conjuntos habitacionales.

¹¹ Se extiende esta figura a lo rural, puesto que sólo se ha manejado para el ámbito urbano.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- v. El area del terminal de transportes terrestres y el aeropuerto con una area de desarrollo industrial "limpio" , que limita la expansión urbana hacia el norte.
 - vi. El Area del actual asentamiento informal ciudad BOLIVAR , cuya vocación será la de un parque ecotecnológico, en el cual se combinan varias actividades de protección y producción alternativa, permitiendo vivienda asociada con actividades productivas y con restricciones severas por riesgos o amenazas DE ACUERDO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR INGEOMINAS , IGAC Y PLANEACION DEPARTAMENTAL.
- ❑ Se crea el Plan Parcial de la zona de salida hacia los Pozos, comprendida por el desarrollo urbanístico actual de talleres de vehículos y vivienda que se ha ido consolidando en la salida hacia el occidente después de pasar el río Caguán y por un espacio grande conformado por area que conforma la curva o meandro del rio en frente al casco urbano , actualmente dedicado a ganadería y sujeto a inundaciones periódicas. Parte de ese terreno podría tener una vocación importante como espacio público e institucional para la recreación, el deporte y la cultura , aumentando significativamente las areas verdes urbanas del municipio, que son actualmente relativamente reducidas.
2. Unidad de Actuación Urbanística del area del meandro de rio comprendida entre el puente hacia los pozos hacia el sur aproximadamente hasta el frente de la calle de Telecom y la Iglesia, con unas obras de protección perimetral contra la inundación en forma tal que sirvan también de paseo o camellón y la construcción de un puente peatonal y de bicicletas ,para conformar el circuito completo con el "anillo central" arriba explicado . Dentro del terreno habilitado se construirían canchas deportivas, senderos e incluso el jardín botánico con construcciones ligeras y especiales.
- ❑ Se crea el Plan Parcial de la zona de salida hacia Puerto Rico, comprendida por el desarrollo urbanístico actual hacia ese eje en el cual tendrá que considerarse la solución del nuevo asentamiento informal, usos como el nuevo motel y posibles condiciones de asentamientos suburbanos. Comprenderá la zona urbana hasta las urbanizaciones Villanorte y agrodes y suburbana hasta la quebrada la Arenosa.

3.22 105.2 En el mediano plazo:

Se elaborarán por parte de la oficina de Planeación Municipal todos los planes parciales de las cabeceras de inspección.

3.23 105.3 En el largo plazo:

Se incluirán Planes Parciales de sectores tales como las Sabanas del Yari.

Subcapítulo 2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 106. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística

De acuerdo con el artículo 36 de la ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el plan de ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo.

Artículo 107. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas

3.24 107.1 Elementos de una actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

- a. Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el plan de ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- b. Identificar con precisión los inmuebles vinculados
- c. Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.
- d. Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- e. Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

3.25 107.2 Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios

Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

- a. Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- b. Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.
- c. Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- d. Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente plan de ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

- Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación).
- La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones.

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización,

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

3.26 107.3 Procedimientos de las unidades de actuación urbanística

a. De acuerdo con el artículo 41 de la ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- Deben estar ubicadas en suelo urbano y/o dentro del perímetro de los centros poblados locales.
- Su ejecución debe corresponder a la vigencia de mediano y largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial correspondiente.

b. La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).
- La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
- Condiciones físico-ambientales y urbanísticas actuales.
- Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
- Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, con lo establecido en el presente acuerdo.
- Normas sobre volumetría, equipamiento comunal privado, estacionamientos, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en este acuerdo.
- Usos permitidos principal, compatibles, condicionados.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

c. Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.
- Una vez delimitadas y caracterizadas, la Oficina de Planeación pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto en dos oportunidades, en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Oficina de Planeación abrirá al proyecto de actuación.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Oficina de Planeación dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.
- La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.
- El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.
- Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.
- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

Artículo 108. Ejecución de las unidades de actuación urbanística

De acuerdo con el artículo 44 de la ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en el corto plazo contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese llegado al acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

El municipio podrá igualmente, al tenor del artículo 36 de la ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo 32 de la ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente plan de ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

Artículo 109. Ejecución mediante reajuste de tierras

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Se entiende por el sistema de reajuste de tierras aquel que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos. Este proceso se adelantará en áreas, zonas e inmuebles clasificados de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, y de conformidad con el artículo 77 de la Ley 9ª de 1989.

El municipio efectuará estos proyectos mediante acuerdos de asociación o por contratos de sociedad, con otras entidades públicas o privadas, con particulares o con los propietarios de las tierras que se vean afectadas con el proyecto.

La Administración Municipal clasificará , de acuerdo con las normas de este estatuto, las áreas, zonas e inmuebles como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

La Administración Municipal en corto y mediano plazo deberá señalar las áreas del casco urbano que serán objeto de los proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria y lo presentará al Concejo Municipal para ser elebado a acuerdo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Oficina de Planeación municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
- Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

- Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público
- Subdivisión resultante en manzanas, supermanzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Oficina de Planeación.
- Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

Artículo 110. Ejecución mediante cooperación entre partícipes

Cuando el desarrollo de una unidad de actuación no requiera una nueva configuración predial, la ejecución podrá adelantarse mediante la cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, urbanizadas, abra lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Subcapítulo 3. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo 111. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción

Decláranse áreas de desarrollo de construcción prioritaria las correspondientes a las de vivienda de interés social que solucionen el asentamiento informal en el Sector de la Ciudadela Bolívar; a través del Instituto de Vivienda de Interés Social Municipal se hará la delimitación y reglamentación correspondiente. El plan incluirá un programa de ejecución, mediante el cual se aprobará el número posible de viviendas a construirse, de acuerdo con las disponibilidades de servicio de alcantarillado y colectores de aguas lluvias y tratamiento de agua Potable; luego de la ejecución de estas obras se controlará con los habitantes el desarrollo del área.

Se promoverá el traslado voluntario de los habitantes del actual asentamiento informal hacia el predio propuesto, teniendo en cuenta las condiciones de riesgo y dificultad constructiva y de suministro de servicios públicos del asentamiento actual.

En el área del casco urbano, los propietarios y constructores podrán asociarse para hacer propuestas urbanas innovadoras en los globos de terreno que para este fin están disponibles, con el manejo de unidades de actuación urbanística, de manera que se enriquezca la concepción urbana y de espacio público del municipio; además se implementarán los sistemas de conducción y tratamiento de aguas servidas.

La oficina de planeación y/o el curador urbano podrán aprobar el número de viviendas acorde con la disponibilidad de servicios públicos, especialmente alcantarillado y recolección de aguas lluvias, y disponibilidad de agua POTABLE.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 53 y 54 de la ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

Artículo 112. Proceso de enajenación forzosa y voluntaria

Para la aplicación de la enajenación forzosa y/o voluntaria la Administración Municipal aplicará lo consagrado en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

Subcapítulo 4. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Artículo 113. Participación.

La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997 con el propósito de

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial. Los concejos municipales mediante acuerdo de carácter general, fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

Artículo 114. Hechos generadores.

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Artículo 115. Acciones urbanísticas.

Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía están contemplados dentro de los planos temáticos del PBOT. Los Planes Parciales propuestos, que desarrollan el PBOT, deberán contemplar los montos generados por plusvalía. En cada Plan Parcial que desarrolle el Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberán especificarse la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamientos del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente, deberá delimitarse las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

Parágrafo: Para efectos de este acuerdo, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

Artículo 116: Incorporación de suelo rural al de expansión urbana:

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

- Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 117: Cambio de uso a uno más rentable:

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo: Para efectos del presente acuerdo, se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

Artículo 118: Mayor aprovechamiento del suelo.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
- El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área PBOTencial adicional de edificación autorizada. Por PBOTencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.
- El monto total del mayor valor será igual al PBOTencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 119: Ejecución de obras públicas:

En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará, conforme a las siguientes reglas:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
- El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
- La administración mediante acto producido dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
- Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerá los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
- Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

Parágrafo: Las áreas metropolitanas también podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas contempladas en los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose en lo pertinente lo señalado en este decreto.

Artículo 120: Cálculo de número total de metros cuadrados:

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 121: Tasa de participación:

El concejo municipal, por iniciativa del alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

- Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
- La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
- La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Artículo 122: Exoneración del cobro:

Si por razones de conveniencia pública el concejo municipal exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

Artículo 123: Hechos simultáneos:

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Artículo 124: Ajuste del monto:

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará, de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 125: Precios comerciales por metro cuadrado:

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del decreto 1599 de 1998.

Para el efecto, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado, transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998.

Parágrafo: Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

Artículo 126: Efecto plusvalía en cada inmueble:

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal liquidará, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes, el efecto plusvalía causado en

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Artículo 127: Divulgación:

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, las administraciones municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 128: Revisión del efecto plusvalía:

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recursos de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 129: Exigibilidad de la participación:

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 2 del decreto 1599 de 1998.
- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. Los municipios determinarán el procedimiento para establecer el cambio efectivo de uso y el procedimiento de recaudo, de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 3° del decreto 1599 de 1998.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- (sic) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales, 1, 3 y 4 del artículo segundo de decreto 1599 de 1998.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1: Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia de dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 2: Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Artículo 130: Recalculo del efecto:

En el evento previsto en el numeral 1 del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcarse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

Artículo 131: Pago de la participación:

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

- En dinero efectivo.
- Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
- Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
- El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
- Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
- Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 132: Independencia de la plusvalía:

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 7° del decreto 1599 de 1998, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo: En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 2° del decreto 1599 de 1998, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 133: Señalamiento de áreas:

En desarrollo del contenido estructural del componente general y en los componentes urbano y rural de las decisiones sobre localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos, la clasificación del territorio en urbano, rural, de expansión urbana y suburbano, la determinación de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo, se deberán señalar las áreas y zonas o subzonas donde se generarán efectos de plusvalía susceptibles de participación municipal. Los planes parciales precisarán dichas áreas y zonas.

Artículo 134: Estimativo preliminar:

Con base en el señalamiento a que hace referencia el artículo anterior y teniendo en cuenta la naturaleza de los efectos de las acciones urbanísticas y el desarrollo de infraestructura, se estima de manera preliminar el monto del efecto plusvalía y la participación generada en el corto plazo, según las tasas generales que para el efecto propone la alcaldía al respectivo concejo.¹²

Dentro de los planes parciales deberán identificarse los predios individuales susceptibles de participación en plusvalía con ocasión de la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para efectos de ordenar la realización de los avalúos dentro de los plazos previstos en este decreto.

Artículo 135: Elaboración de flujo de fondos:

Los montos estimados de la participación en plusvalía, así como el momento estimado de la causación y recaudo en el corto plazo, deberán servir de base para la elaboración de un flujo de fondos que deberá incorporarse en el diseño de las estrategias de financiación y gestión de los planes de ordenamiento territorial, junto con una distribución tentativa de su uso y destino. La tabla de estimación de ingresos y egresos durante el periodo de vigencia del PBOT presenta una primera aproximación.

¹² Como estimativo preliminar se ha asumido una tasa del 50% sobre ganancias netas por hectárea de \$4'000.000. = y un crecimiento de 200 hectáreas en 10 años, consideradas principalmente como residencial de uso múltiple.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 136: Recaudo.

En el programa de ejecución, se deberán prever los procedimientos para el recaudo y aplicación de aquella parte que se causará durante su vigencia.

Artículo 137. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio para los fines establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 138. Zona objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de San Vicente del Caguán

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona urbana de San Vicente del Caguán serán las siguientes:

- 138.1 Zona de Expansión hacia el Aeropuerto
- 138.2 Zona de expansión hacia Puerto Rico
- 138.3 Zona de Expansión hacia los Pozos

Subcapítulo 5. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

Artículo 139. Definición

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el plan de ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, artístico, paisajístico u otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública o privada. En consecuencia, para los fines del presente acuerdo, las áreas de conservación estarán definidas por aquellas sometidas a los tratamientos de conservación urbanística protección del sistema hídrico.

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística, y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente plan. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 140. Metodología para la determinación del monto de la compensación

El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

- a. La Oficina de Planeación municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación urbanística, protección del sistema hídrico o está que afectado para área recreativa de uso público.
- b. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- c. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
- d. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

Artículo 141. Forma de pago

El valor a compensar será pagado una sola vez por el Fondo de Compensación municipalxx cuando se establezca, a solicitud del propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

- a. Compensación económica directa
- b. Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.
- c. Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo
- d. Otros que se reglamenten por la Alcaldía.

Artículo 142. Derechos transferibles de construcción y desarrollo

Entiéndese por derechos de construcción y desarrollo aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas en el presente plan de ordenamiento o en los planes parciales que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística o preservación ambiental a un predio definido como receptor de los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente plan de ordenamiento o las normas que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, indicando la zona o subzona receptora y la clase y magnitud adicional permitida, con base en estudios de factibilidad que permitan establecer la demanda de ellos y su concordancia con las normas de uso, tratamiento y aprovechamiento establecidas en el presente plan de ordenamiento para tal efecto la Oficina de Planeación realizará en el término de 6 meses el estudio de factibilidad para este fin.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas.

Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de alcanzar la dotación de espacio público efectivo establecida por el decreto 1504 de 1998, de 15 metros cuadrados por habitante, decláranse como zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo los predios particulares propuestos en el presente plan de

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

ordenamiento para conformación de nuevas áreas recreativas de uso público, tal como están delimitados en el plano o mapa de ordenamiento urbano.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

- a. Incremento de la densidad o el número de unidades construidas
- b. Incremento del número de metros cuadrados edificables
- c. Incremento de los índices de ocupación y construcción

Estos incrementos podrán variar entre un 20 y 50%, en función de factores tales como la relación entre tamaños de las áreas o los predios generadores y receptores, el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora, la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

El Alcalde municipal, a propuesta de la Oficina de Planeación, podrá determinar índices de edificabilidad para los inmuebles que formen parte de las unidades de actuación o localizados en determinadas zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser convertidos a títulos valores de acuerdo con el reglamento que al efecto emita el gobierno nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora.

La compensación por tratamiento de conservación urbanística, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o generación de espacio público recreativo sólo se pagará una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del decreto 151 de 1998.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al ciento por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

Artículo 143. Obligaciones

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y, de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

Subcapítulo 6. LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 144.- Definición de licencias.

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Artículo 145.- Clases de licencias.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Artículo 146.- Licencia de urbanismo y sus modalidades.

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Artículo 147.- Licencia de construcción y sus modalidades.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Artículo 148.- Obligatoriedad.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Artículo 149.- Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias.

Los municipios podrán asociarse o celebrar convenios interadministrativos con otros municipios para encargar conjuntamente el estudio, trámite y expedición de licencias a curadores urbanos. En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, el estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la autoridad que para ese fin exista en el municipio, en este caso la Oficina de Planeación Municipal, que podrá designar curadores urbanos en los términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 150.- Titulares de licencias.

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Artículo 151.- Solicitud de licencias.

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

Parágrafo primero. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

Parágrafo segundo. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Artículo 152.- Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
- Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
- La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Parágrafo primero. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

Parágrafo segundo. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 153.- Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1997 deben acompañarse:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- Tres (3) copias del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Artículo 154.- Documentos adicionales para la licencia de construcción.

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1997, deberá acompañarse:

- Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- Tres (3) copias del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Artículo 155.- Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente.

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

Artículo 156.- Materiales y métodos alternos de diseño.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

Artículo 157.- Revisión de los diseños.

La oficina de Planeación o las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará por la oficina de planeación municipal , que es la encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

Parágrafo transitorio. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será solo de tres (3) años.

Artículo 158.- Tránsito de normas de construcción sismo resistentes.

Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

Artículo 159.- Comunicación de la solicitud de las licencias.

La solicitud de las licencias será comunicada por el curador (cuando se establezca) o la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Parágrafo. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

Artículo 160.- Término para la expedición de las licencias.

La oficina de planeación o , si así lo delegaré, los curadores urbanos, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 161.- Contenido de la licencia.

La licencia contendrá:

- Vigencia.
- Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
- El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 162. Obligaciones.

La oficina de Planeación , o el curador , encargados de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

- Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.
- Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
- Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

Artículo 163.- Sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan Básico de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

A partir de la sanción de éste Acuerdo sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 164.- Notificación de licencias.

Los actos de los curadores y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Artículo 165.- Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 166.- Vigencia y prórroga.

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Artículo 167.- Tránsito de normas urbanísticas.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

Artículo 168.- Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

Parágrafo. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 169.- Identificación de las obras.

En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- La clase de licencia.
- El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
- La dirección del inmueble.
- Vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
- La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Artículo 170.- Información sobre licencias no concedidas.

Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a los otros curadores del municipio y a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

Artículo 171.- Obligación de suministrar la información de licencias.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Los curadores urbanos (cuando se establezca) o la oficina de planeación, en desarrollo de lo previsto en la ley 79 de 1993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

También los curadores urbanos (cuando se establezca) informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en la respectiva curaduría, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

Artículo 172.- Control.

En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

Artículo 173.- Infracciones urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 174.- Procedimiento de imposición de sanciones.

Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

Artículo 175.- Sanciones urbanísticas.

De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
- Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
- Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
- En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.
- La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo. El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal.

Artículo 176.- Adecuación a las normas.

En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3o. del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

Parágrafo. Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 177.- Restitución de elementos del espacio público.

Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 87 del presente decreto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Artículo 178. Banco Municipal de Tierras (BMI)

3.27 178.1 Funciones:

El Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde creará el Banco Municipal de Tierras (BMT), organismo que ejecutará todas las funciones mencionadas en el presente acuerdo en cuanto a:

- a. Movimiento inmobiliario es decir compra y venta de inmuebles.
- b. Será el receptor de las zonas de cesión en sus diferentes formas.
- c. Adquirirá mediante compra, expropiación o extinción de dominio, y demás acciones necesarias para cumplir los fines propuestos en el artículo 10 de la ley 9 de 1989, a saber: ejecución de vivienda de interés social; preservación del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico en zonas urbanas y rurales; constitución de zonas de reserva para el desarrollo futuro de las ciudades y para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos; provisión de espacios públicos urbanos; legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales; rehabilitación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos y ejecución de proyectos de integración y readaptación de tierras.

3.28 178.2 Patrimonio:

El patrimonio de los bancos de tierras o banco inmobiliario estará constituido por:

- a. Los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales que adquiera a cualquier título.
- b. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- c. Las donaciones que se reciban.
- d. El rendimiento de sus propias inversiones.
- e. Los terrenos ejidales, los cuales perderán ese carácter al ingresar al patrimonio de los bancos.
- f. Aportes, apropiaciones y traslados de otras entidades públicas.

TITULO 3. COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN

Capítulo 8. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL MUNICIPAL

Artículo 179. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural.

Se consideran sistemas estructurantes del territorio rural de San Vicente del Caguán:

- 179.1 El sistema de áreas de protección rurales
- 179.2 El sistema vial y de transporte
- 179.3 El sistema de servicios públicos municipales
- 179.4 El sistema de equipamientos colectivos
- 179.5 Los programas de desarrollo agropecuario

Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA RURAL

Artículo 180. Las áreas de protección rurales y las zonas de riesgo

Son áreas de protección del territorio rural de San Vicente del Caguán las siguientes:

- 180.1 Zonas de Reserva Forestal Protectora
- 180.2 Zonas de Protección del Sistema hídrico de los acueductos veredales y de cabeceras de inspección.
- 180.3 Áreas del Sistema de Parques naturales nacionales, tales como:
 - El Parque Los Picachos, en la zona noroccidental del Municipio, que colinda con la Reserva Campesina del Pato-Balsillas
 - Los parques Naturales de Tinigua y Macarena, sobre los cuales se asienta parcialmente el territorio de ASCAL-G¹³

Las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) corresponden, además, a las zonas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras y propiedades rurales. Por tales razones, ellas están sujetas a las restricciones de uso y manejo impuestas en este acuerdo.

Artículo 181. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural

El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural consta de cuatro componentes:

- 181.1 Preservación en su estado de las zonas de preservación del sistema de Reserva Forestal Protectora, mediante acciones de control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, convenios y acuerdos con las comunidades, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- 181.2 Recuperación de la cubierta vegetal natural en las zonas de Bosque Protector, mediante control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, reforestación con especies nativas, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- 181.3 Control de las construcciones en las zonas de riesgo por movimientos en masa y fomento de la recuperación de las zonas mineras en proceso de recuperación morfológica.

¹³ Sujeta a la conformación del área de Manejo Compartida, mientras se dirime la situación de la zona de conflicto con el municipio de La Macarena.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

La administración utilizará los instrumentos legales, administrativos y policivos existentes, para el logro de los anteriores fines, y establecerá sanciones que podrán ir hasta el sellamiento o demolición de obras nuevas, en los casos de incumplimiento de las normas. Así mismo, adelantará proceso de promoción de la preservación y mejoramiento ecológico de estas zonas mediante el uso de incentivos y asistencia técnica.

Subcapítulo 2. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 182. Elementos del sistema vial

De acuerdo con lo definido en el artículo 47, el sistema vial de la zona rural de San Vicente del Caguán está constituido por dos tipos de vías: carreteras troncales o arterias y locales.

182.1 Vías troncales de primer orden:

Las vías troncales de primer orden son:

- La Vía nacional Florencia-San Vicente del Caguán-Neiva

182.2 Vías Troncales de segundo orden:

- La vía Regional San Vicente del Caguán-Los Pozos-La Tunia, que posiblemente conectará con San José del Guaviare, la cual eventualmente puede convertirse de primer orden.

182.3 Futuras troncales:

- Es posible que la vía San Vicente-Los Pozos-La Macarena-La Julia- Granada adquiera importancia, pero deberá ser bajo unas restricciones ambientales severas.

182.4 Las carreteras locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de carreteras veredales del municipio y por las que en el futuro de construyan en la zona rural¹⁴.

Parágrafo 1: Las vías que se construyan en el futuro deberán consultar los mapas de ordenamiento territorial para evitar afectar áreas de protección o de vocación de conservación, así como para optimizar la inversión hacia zonas o áreas más promisorias o menos restrictivas en cuanto a usos del suelo.

Parágrafo 2: Igualmente, la construcción, mejoramiento y mantenimiento de las vías se guiará por el listado de prioridad que fue elaborado como producto del ejercicio de "presupuesto participativo".

Artículo 183. El sistema de transporte

De acuerdo con lo definido en el artículo 48 del presente acuerdo, el transporte intermunicipal o regional estará asegurado por la construcción y mantenimiento en buen estado de las vías troncales, como quedaron descritas en el artículo 181 del presente acuerdo. El transporte interveredal será servido por el sistema de vías locales rurales o veredales. El transporte será un servicio público prestado por compañías o agentes privados, bajo las reglas de competencia abierta y justa y libre entrada y salida de la actividad. Para ello la administración municipal velará por dichas prácticas en coordinación con la gobernación del Caquetá.

¹⁴ El documento técnico de apoyo anexo a este proyecto de acuerdo del PBOT señala detalladamente las vías, de acuerdo al ejercicio de priorización de necesidades veredales y jerarquización temática sectorial por inspecciones que se realizó bajo la metodología de "presupuestos participativos".

Artículo 184. Plan vial arterial y de transporte público

De acuerdo con lo definido en el artículo 49 del presente acuerdo, el plan vial arterial y de transporte público se desarrollará por los siguientes programas y/u obras principales:

- ❑ El sistema vial rural será complementado por la Terminal de Transporte.
- ❑ Se incentivará el transporte fluvial e intermodal con la construcción de infraestructura de cuatro puertos (4) a lo largo del río Caguán, en las cabeceras de inspección que están localizadas a sus orillas.
- ❑ Se finalizará la ampliación y pavimentación de la vía San Vicente del Caguán-Neiva y se mantendrá en buen estado; para ello se insistirá permanentemente a las entidades del orden nacional.
- ❑ Se mantendrá en buen estado la vía San Vicente del Caguán – Florencia ; para ello se insistirá permanentemente ante las entidades del orden nacional y la gobernación del Caquetá.
- ❑ Se mantendrá en buen estado la vía San Vicente del Caguán –Los Pozos- La tunia- La macarena , bajo la visión de la posible conexión con San José del Guaviare.

Artículo 185. Afectaciones por reserva vial y de transporte

De acuerdo con el artículo 50 del presente acuerdo, las franjas y áreas requeridas para las vías programadas serán determinadas por el municipio, en función de los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo.

Subcapítulo 3. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

Artículo 186. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales

Siguiendo las definiciones del artículo 54 del presente acuerdo, los componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales son los siguientes:

- ❑ Sistema del acueducto de La Arenosa con sus dos bocatomas y sus dos líneas (12" y 10")
- ❑ Acueductos de cabeceras de inspecciones
- ❑ Acueductos veredales existentes.
- ❑ Redes de alcantarillado existentes en las cabeceras de inspecciones
- ❑ Redes de energía eléctrica de la interconexión y de distribución local
- ❑ Sistemas de generación diesel de electricidad en las cabeceras de inspección
- ❑ Microcentral hidroeléctrica de Guacamayas
- ❑ Sistema de recolección de residuos sólidos municipales del casco urbano principal
- ❑ Los demás proyectos identificados a nivel de las veredas en el ejercicio de "presupuesto participativo" en orden de calificación de prioridad.

Parágrafo 1: La administración municipal garantizará la prestación de estos servicios públicos, directamente o a través de compañías privadas especializadas, teniendo en cuenta de manera prioritaria la opción de la creación de EMPRESAS DE CAPITAL SOCIAL en las cuales los usuarios se conviertan gradualmente en accionistas a través de aportes dentro de la tarifa normal, que provendrían de los ahorros logrados en el consumo de agua y energía; al respecto, se anexa una EXPLICACIÓN EN EL documento DE SOPORTE TÉCNICO.

Parágrafo 2: Todas las parcelaciones, predios o construcciones, bien sean de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos. Cuando sea necesario, la administración determinará y delimitará las afectaciones prediales por

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

reservas para tales servicios y adquirirá los terrenos necesarios, de acuerdo con las normas vigentes. La construcción de acueductos veredales y de redes de alcantarillado de las parcelaciones y centros poblados rurales se realizará de acuerdo con las normas nacionales y de la oficina de servicios públicos del municipio. Las redes internas de energía eléctrica y teléfono en las urbanizaciones o edificaciones se construirán de acuerdo con las normas de la empresa prestadora del servicio.

Parágrafo 3: No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50 metros de viviendas existentes o proyectadas y los transformadores deberán ser colocados a una distancia mínima de veinte (20) metros de las viviendas o instalarse bajo tierra.

Artículo 187. Plan de servicios públicos municipales

En concordancia con la definición contenida en el artículo 55 del presente acuerdo, el plan de servicios públicos municipales rurales se desarrollará a través por los siguientes programas y/u obras:

- Programa de ahorro y uso eficiente de agua y energía domiciliaria , comercial, institucional e industrial.
- Programa de saneamiento rural masivo de acuerdo a la priorización participativa.
- Construcción de las redes en las areas de expansión urbana, a medida que se requieran , armando "anillos" o circuitos.
- Constitución de la(s) empresa(s) de servicios públicos que se consideren necesarias
- Instalación de Microcentrales hidroeléctricas en zonas de montaña que se justifiquen.
- Plan de energías alternativas, eólicas y solares, para las zonas planas.
- Construcción de las dos plantas de tratamiento de aguas residuales del casco urbano principal
- Diseño y construcción de sistemas mínimos de control de la contaminación hídrica en los asentamientos rurales
- Los demás identificados en el ejercicio de priorización de necesidades por vereda y jerarquización temática sectorial por inspecciones.

Parágrafo. Afectaciones por reserva para servicios públicos. La Oficina de Planeación municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos, establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la administración municipal, o la curaduría urbana cuando se cree, no podrán autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

Subcapítulo 4. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES

Artículo 188. Componentes del sistema

Siguiendo la definición plasmada en el artículo 57 del presente acuerdo, son equipamientos colectivos rurales de las veredas de San Vicente del Caguán los siguientes:

- 188.1 Los colegios y escuelas rurales.
- 188.2 Centros de formación agroambiental para jóvenes.
- 188.3 Los salones comunales rurales
- 188.4 Las áreas deportivas y recreativas y los polideportivos.
- 188.5 Centros Interactivos Veredales y casas de acción comunal.
- 188.6 Sitios culturales y turísticos.
- 188.7 Mataderos.
- 188.8 Todos los demás identificados en el ejercicio de "presupuesto participativo".

Artículo 189. Plan de equipamiento rural

En concordancia con el artículo 58 del presente acuerdo, el plan de desarrollo del equipamiento se desarrollará teniendo en cuenta los resultados del ejercicio de priorización llevado a cabo por el "presupuesto participativo" a través de los siguientes programas y/u obras:

- ❑ Construcción de los Centros de Formación Agroambiental para jóvenes en las zonas que más los requieran , tanto por la demanda existente como por la situación de conflicto ambiental.
- ❑ Construcción de las escuelas de primaria requeridas
- ❑ Mejoramiento de las existentes
- ❑ Construcción de los centros o puestos de salud requeridos
- ❑ Construcción de los polideportivos requeridos
- ❑ Construcción de otras necesidades de infraestructura solicitadas y propuestas por la comunidad

Parágrafo 1: Se declaran las áreas de afectación de equipamiento rural, en los predios no desarrollados colindantes a los centros educativos rurales, en concordancia con el artículo 240 del presente acuerdo, y su ejecución será a mediano plazo.

Parágrafo 2: se tendrán en cuenta además de los méritos y necesidades de la comunidad, las ofertas de contrapartidas en especie, materiales o mano de obra de las comunidades para la selección de prioridad de ejecución.

Subcapítulo 5. PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO

Artículo 190. Sistema de desarrollo agropecuario

La administración municipal fomentará el desarrollo agropecuario del municipio mediante los siguientes instrumentos:

- ❑ Creación de La "universidad Verde", o centro de investigación y desarrollo tecnológico participativo para generar propuestas de uso sostenible de los diferentes ecosistemas del municipio, en el cual participarán todos los actores locales. Este centro identificará las áreas y líneas de investigación más urgentes, importantes y pertinentes e interactuará con todos los actores locales y con entidades similares a nivel regional, nacional e internacional.¹⁵
- ❑ Creación de los centros de formación agroambiental de jóvenes en las zonas más críticas tanto por demanda de educación a nivel bachillerato, como por los conflictos ambientales del área. Los jóvenes actuarán en sus zonas de residencia como tutores y difusores de las experiencias que se construyan en cada centro. Los centros de formación agroambiental trabajarán coordinadamente con la "universidad Verde".
- ❑ Aumento significativo de las Granjas Familiares Amazónicas como estrategia de acompañamiento respetuoso y alternativo al campesino pequeño. Se estima que durante el decenio deberían lograrse la vinculación de por lo menos 1000 granjas de este tipo, con prioridad en las zonas ambientalmente más críticas. Las GRAFAM serán elemento muy importante del sistema de investigación participativa.
- ❑ Fortalecimiento sustantivo de la UMATA, que actuará apoyada por el equipo investigador de la "Universidad Verde" y que desarrollará las labores de supervisión, acompañamiento y asesoría a las unidades de producción agropecuaria .
- ❑ Fomento de la comercialización de productos amazónicos a partir de la producción sostenible de los mismos; fomento de empresas comunitarias y asociativas de producción amazónica.
- ❑ se creará el rubro presupuestal de fortalecimiento de pequeños productores.

¹⁵ Existen universidades municipales, tales como la UNISARC, Universidad de Santa Rosa de Cabal, asociadas con centros de investigación apropiada como el CIAO, Centro Internacional de Agricultura Orgánica localizado en el mismo municipio.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- ❑ Implementación del programa de "ganadería sostenible" y de los estímulos y controles requeridos y seguimiento permanente de su evolución; Convenios con la asociación de ganaderos y con los mayores finqueros, para adelantar la conversión gradual de los sistemas actuales hacia sistemas más sostenibles.
- ❑ Construcción gradual y puesta en marcha de todos los componentes del CENTRO DE APROVECHAMIENTO INTEGRAL GANADERO, que servirá además de unidad productiva como centro de entrenamiento de todos los componentes del ganado vacuno incluyendo los productos lácteos, etc.

Parágrafo: La "Universidad Verde" será un centro abierto, participativo, interdisciplinario, que construirá gradualmente propuestas de formación académica basadas en el desarrollo de la investigación.

Capítulo 9. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Subcapítulo 1. ASPECTOS GENERALES

Artículo 191. Asignación de tratamientos

Para definir la asignación de tratamientos del suelo rural se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 99 de 1993. Entiéndese por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos, ligadas al desarrollo de un uso en particular o adoptadas para un sector dado del territorio.

Los tratamientos serán los asignados para cada área o sector rural por medio del presente plan de ordenamiento y sus mapas anexos. Los decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los elementos contemplados en el artículo 61 de este acuerdo, con cartografía a una escala adecuada al tipo y tamaño del proyecto. Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal, para que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. No será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Oficina de Planeación. La Oficina de Planeación municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

Parágrafo: Se incorporan a este Plan Básico de Ordenamiento Territorial los Planes de Manejo y Ordenamiento Ambiental Territorial elaborados por ASCAL-G y por la Reserva Campesina de pato Balsillas y se adoptan en todos sus aspectos.

Artículo 192. Categorías de tratamientos

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores rurales los siguientes:

- 192.1 Tratamiento de desarrollo por parcelación.
- 192.2 Tratamiento de desarrollo por construcción.
- 192.3 Tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible.
- 192.4 Tratamiento de recuperación geomorfológica de las antiguas minas.
- 192.5 Tratamiento de amortiguación.
- 192.6 Tratamiento de protección.

Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN

Artículo 193. Definiciones

Entiéndese por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales.

Artículo 194. Reglas para la subdivisión rural

Los predios objeto de proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta de menos de una (1) hectárea en la zona rural y tres mil metros cuadrados (3.000 m²) en la zona suburbana.

El área útil de estos lotes será la resultante de descontar del área bruta la parte correspondiente al área de afectación para vías troncales, en caso de que la haya, y al área de cesión gratuita para vías locales e internas, y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1. En los casos de predios inferiores a una (1) hectárea, éstos se podrán agrupar en conjuntos rurales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

Parágrafo 2. Siempre que la zona no corresponda a un área de reserva forestal declarada por la Ley y retificada por CORPOAMAZONIA, se podrán definir como áreas de Reserva Forestal Municipal o Bosque Protector.

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación sin la debida concesión de agua, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso suburbano de parcelación campestre.

Artículo 195. Areas de afectación y cesiones

195.1 Afectaciones

En caso que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reserva para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo 68 para proyectos objeto de desarrollo por urbanización en suelo urbano.

Las vías locales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 7.30 metros, y 1.00 m de berma a cada lado, para un ancho total de 9.30 m. y estarán dotadas del sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales. Su acabado debe corresponder a tratamientos acordes con el ambiente rural y el paisaje con acabados recebados, con alguna emulsión. Se admitirán tratamientos rígidos como concreto en las vías veredales de primer orden, por las que transita el transporte público.

195.2 Cesiones para vías locales de acceso

Se consideran vías locales de acceso las vías de entrada a la parcelación, que tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros y las vías a los lotes individuales o viviendas. Además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área, las vías internas a cada uno de los

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

lotes tendrán un ancho de calzada mínimo de 5.00 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso a la parcelación por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto de la parcelación, las cuales serán de uso privativo de la urbanización. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carretables de uso público.

195.3 Otras cesiones: Cesiones Tipo A y Tipo B

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las cesiones de uso o interés público o para equipamientos comunales públicos, se harán por intermedio de la oficina de Planeación o del Banco Municipal de Tierras cuando éste de estructure.

Cesión Tipo A: para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de 16.5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del área bruta del predio.

Cesión Tipo B, se calculará de acuerdo al artículo 198 del presente acuerdo

195.4 Índices de ocupación

El índice de ocupación en desarrollos por parcelaciones será del 15% (áreas complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras), con respecto al área útil del predio. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares. Los índices de ocupación de parcelaciones campestres localizadas en áreas con usos principales diferentes al uso suburbano de parcelación campestre pero donde este uso es condicionado, serán los indicados en el artículo 197. Se podrá destinar para la recreación interna el 10% restante, mientras que los índices de ocupación y construcción se reglamentarán en el respectivo cuadro de normas.

Artículo 196. Manejo sanitario en parcelaciones campestres

En las áreas destinadas a parcelación campestre, o donde este uso sea compatible o condicionado, no se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua expedida por CORPOAMAZONIA o por la oficina de planeación o de servicios publicos del municipio, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos. Igualmente, deberán contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

Parágrafo. La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

El urbanizador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales o en su defecto los sistemas de disposición segura de las excretas. Así mismo deberá entregar construidas las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales, de acuerdo con el proyecto urbanístico aprobado.

Subcapítulo 3 . TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION

Artículo 197. Definiciones

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en la zona.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano (cuando se cree).

Parágrafo 1. Siempre que se trate en este subcapítulo de usos o desarrollos comerciales de clases II y III, en ellos están incluidos los desarrollos comerciales de las zonas suburbanas de corredor vial, salvo que se dicten normas específicas para este uso.

Parágrafo 2. La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias artesanales (clase I) deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos y con las excepciones contenidas en este subcapítulo.

Artículo 198. Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural

198.1 Índices de ocupación

En construcción de viviendas individuales que no forman parte de parcelaciones campestres, los índices de ocupación podrán variar según el tamaño del lote objeto de la solicitud de licencia, con respecto al área útil, así:

- | | |
|--|--------|
| a. En lotes menores de 1.000 metros cuadrados: | 20-25% |
| b. De 1.000 a 2.000 metros cuadrados: | 15-20% |
| c. De 2.000 a 5.000 metros cuadrados: | 10-15% |
| d. De 5.000 a 10.000 metros cuadrados: | 5-10% |
| e. De 10.000 a 20.000 metros cuadrados: | 2.5-5% |

198.2 Altura

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá contruir hasta tres pisos de altura en vivienda, previo estudio y diseño estructural y arquitectónico aprobado por la Oficina de Planeación o la Curaduría Urbana, cuando se cree.

En los terrenos inclinados, la altura se tomará como una proyección del nivel natural del terreno. No se podrán realizar excavaciones que generen taludes superiores a 3.00 metros de altura, ni rellenos o estructuras aéreas para nivelación superiores a 3.00 metros de altura. Se podrán construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 metros de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines, aislamientos anteriores o zonas de espacio público. En la zona montañosa del municipio se deberán tener en cuenta diseños estructurales antisísmicos.

198.3 Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso, incluso en urbanizaciones campestres con vivienda agrupada. En el cuadro No 5 se muestran las normas generales sobre aislamientos. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el artículo 73 de este acuerdo.

Parágrafo. En los corredores viales, todas las construcciones, sean comerciales, residenciales, institucionales u otras, deberán guardar un retroceso mínimo de quince (15) metros con respecto al borde de la vía; en la zona de Jardín Múltiple sobre la autopista nortey la carretera central del norte será de 20 metros. Las bahías de estacionamiento no quedarán incluidas en esta área, ni las ciclovías. En estos corredores no se permitirá la construcción de nuevos establecimientos comerciales a una distancia inferior a cien (100) metros de un comercio existente o aprobado sobre la vía.

**Cuadro No 5
NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES**

USO	AISLAMIENTOS MÍNIMOS
Residencial de parcelación campestre	Retroceso o antejardín: cinco (5) metros sobre vías de acceso internas o privadas, y siete (7) metros sobre vías troncales o principales públicas. Aislamientos laterales mínimos de 4 metros y posterior de 10 metros.
Residencial individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.
Comerciales e Institucionales II y III	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.
Industriales II	Retroceso y aislamientos perimetrales mínimos de 10 metros en lotes de menos de 5.000 m ² ; 12.5 metros en lotes de 5.000 a 10.000 m ² ; y 15 metros en lotes mayores de 10.000 m ² .

Artículo 199. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción

199.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado entiéndese el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- c. Estacionamientos para visitantes.

199.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de urbanización campestre y en los usos comerciales I – II - III, institucionales I – II – III, e industriales de clases I y II, en las proporciones

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

indicadas en el cuadro N° 6. En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

Cuadro N° 6
PROPORCION DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO B

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION
Parcelación campestre	16.5 metros cuadrados por habitante (con 4.0 habitantes por vivienda)
Comercial II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial II	10 a 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

Parágrafo: Los rangos propuestos dependen del área del lote, el inferior para predios pequeños y al superior para predios grandes. Estos serán determinados previo concepto de la Oficina de Planeación.

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas de cesión indicadas entre los diferentes usos comunales será la indicada en el cuadro N° 7, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

Cuadro N° 7
DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESIÓN TIPO B

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS %	SERVICIO COMUNAL %	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES %
Parcelación campestre	70-80	10-20	0-10
Comercial II y III	40-60	10-20	20-30
Industrial II	50-70	10-20	10-20
Institucional II y III	40-60	10-20	20-30

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción).

3.29 199.3 Localización del equipamiento comunal privado

La localización de las zonas de cesión para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

- Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que formen un conjunto armónico con las áreas privadas.
- Que se ubiquen frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio.
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- d. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre humedales, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

El mantenimiento de las zonas de cesión comunal estará a cargo del urbanizador o constructor hasta tanto no sean adecuadas y entregadas a los adquirentes de los lotes o inmuebles, fecha a partir de la cual, el mantenimiento correrá a cargo de quien reciba.

Parágrafo. Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos o similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

Artículo 200. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el artículo 75 y cuadro No 3 del presente acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos de uso público o privado, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

Artículo 201. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual, por fuera de parcelaciones campestres, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico o un filtro biológico o similar, que garantice la eliminación de riesgos a las corrientes de agua y una remoción de carga orgánica del 80–95%. La UMATA y la Oficina de Servicios Públicos junto con la secretaría de Salud, y/o CORPOAMAZONIA promoverán una campaña de instalación y mejoramiento de los pozos sépticos y medidas sanitarias existentes.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, como quebrada, humedal, vallado, o al río Caguán, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

Subcapítulo 4. TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE

Artículo 202. Definiciones y subcategorías

Este tratamiento es aplicable a la zona Agropecuaria y zona rural de granjas.

Los tratamientos son:

- 202.1 Uso agropecuario confinado
- 202.2 Uso agropecuario con manejo agroambiental mínimo
- 202.3 Uso agropecuario con manejo agroambiental medio
- 202.4 Uso agropecuario con manejo agroambiental alto

Artículo 203. Tratamiento para usos agropecuarios confinados

Se trata básicamente de operaciones agropecuarias altamente intensivas en uso de suelo y recursos naturales y humanos; para el caso de San Vicente del Caguán se refiere a Operaciones pecuarias en galpones, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Este tipo de operaciones debe cumplir los siguientes requisitos:

Para su autorización, las operaciones deberán tener concesión de agua otorgada por CORPOAMAZONIA.

- ❑ Estas propuestas deberán contar con el visto bueno de la UMATA, con la Oficina de Planeación o aprobadas por CORPOAMAZONIA.
- ❑ La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de construcción.
- ❑ La utilización deberá contar con plan de manejo ambiental aprobado por CORPOAMAZONIA, que integre sistemas adecuados de manejo y disposición de desechos vegetales, envases y otros residuos de plaguicidas
- El área cubierta por galpones y construcciones permanentes será máximo del treinta por ciento (30%) del predio; el área restante estará dedicada a otros usos agropecuarios, forestales y de protección, con un mínimo de diez por ciento (10%) para manejo ambiental (barreras perimetrales de aislamiento forestal y otros).
- El aprovechamiento deberá integrar sistemas adecuados de tratamiento, manejo y disposición de desechos sólidos orgánicos (porcinaza, gallinaza), en tal forma que los olores no causen malestar a las viviendas vecinas. Para porquerizas medianas y grandes se debe presentar proyecto de tratamiento de aguas residuales aprobados por CORPOAMAZONIA y el municipio.

Artículo 204. Tratamiento para usos agropecuarios a campo abierto

Se trata de usos agropecuarios realizados a cielo abierto, los cuales se diferencian básicamente por la intensidad del uso, la que a su vez depende de la topografía y de las características de los suelos. Dadas las condiciones específicas de los suelos de San Vicente del Caguán Se han caracterizado tres usos , a saber:

- 204.1 Uso agropecuario con manejo agroambiental mínimo
- 204.2 Uso agropecuario con manejo agroambiental medio
- 204.3 Uso agropecuario con manejo agroambiental alto

Tipo 1. Uso agropecuario con manejo agroambiental mínimo:

- a. Están destinados al aprovechamiento económico del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semi-permanentes, cultivos temporales y árboles maderables.
- b. Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.
- c. El tratamiento del agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) mts. de fuentes o cuerpos de agua. Se debe asegurar la recolección de residuos, por el municipio o ESP.
- d. Queda prohibido abreviar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobrepastorear los potreros.
- e. Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a la vivienda del propietario. Su edificación deberá contar con licencia y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de alguna aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Pueden desarrollar actividades que contengan:

- Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares), respetando las áreas de protección ambiental y ecológica.
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros.
- Establecerán un programa voluntario de transición hacia prácticas agroambientales cada vez más intensas en el uso de la biodiversidad y protección de los suelos, buscando cumplir con la meta de 1% de aumento de superficie por año y 10% de la propiedad en cobertura vegetal garantizando que todos los cuerpos y cursos de agua están protegidos y su flujo no se obstaculiza, salvo autorización especial de construcción de embalses, represas u obras de conducción hídrica autorizadas por Corporinoquia. Dichas medidas estarán contenidas en el Plan de Aprovechamiento sostenible de la Finca.

Tipo 2: Uso agropecuario bajo medidas agroambientales medias

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana aptitud agropecuaria, con restricciones de suelos y pendientes, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, susceptibilidad a la erosión, encharcamiento u otros.
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola sujetas a plan de manejo acordado con la UMATA, bajo un Plan de Aprovechamiento Sostenible de la Propiedad; se definirán claramente las zonas de actividad y las de protección; se estima que el 25% de la propiedad deberá dedicarse a prácticas de transición hacia la producción sostenible y que alrededor del 25% adicional deberá conservarse o asignarse a protección y cobertura vegetal natural o plantada, entre lo cual está la producción forestal.
- Pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva restringidos a las áreas aptas, con observación permanente de los sitios que ofrezcan deterioro para incluirlos en las zonas de transición o protección. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros o de sitios para mejorar la cobertura.

Tipo 3: Uso agropecuario bajo medidas agroambientales altas y estrictas

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de baja aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión, permitiendo que la vegetación natural haga parte integral del aprovechamiento.
- Debido a la pendiente y otras limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles, con especificaciones adecuadas para agricultura "biológica".
- El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación. Se diseñará adecuadamente el plan de manejo agroambiental, identificando las áreas de cobertura vegetal permanente, que se estiman en alrededor del 50% de la propiedad; se planteará una estrategia de transición hacia prácticas sostenibles en el Plan de Manejo Agroambiental de la propiedad.
- Se pueden usar pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

Parágrafo 1: La Umata, asistida por la asociación de ganaderos , el Centro de Investigación ("universidad verde") y otras entidades, diseñará la estrategia para lograr que a nivel de cada finca se inicie y mantenga un Plan de Manejo Agroambiental del aprovechamiento de la propiedad, de tal manera que todos los propietarios y quienes usufructúan participen en el cambio hacia una cultura menos depredadora y más sostenible en el uso de los recursos naturales y las cualidades ecológicas y ambientales del municipio.

Parágrafo 2: La administración municipal , a través de la oficina de planeación, estudiará e implementará el sistema de información geográfica, que contendrá el CATAS TRO PREDIAL, a partir de la información generada por el PBOT y la existente en el IGAC en Florencia; igualmente, con la UMATA iniciará el registro de los Planes de Manejo Agroambiental de cada propiedad, que alimentarán el sistema para llevar una contabilidad y estadística adecuada de los avances en el cuidado de los suelos y del ambiente municipal.

Subcapítulo 5 . APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO AMBIENTAL DE RECUPERACIÓN GEOMORFOLÓGICA DE LAS MINAS

Artículo 205. Aprovechamientos mineros

Dada la existencia de minas de asphaltita y de otros materiales de construcción y posiblemente para aplicaciones de joyería, se deberán cumplir los pasos necesarios para su aprovechamiento. Para ello, se notificará a la oficina de Planeación Municipal la existencia de yacimientos mineros y la intención de explotarlos; igualmente se notificará a MINERCOL, solicitando la concesión minera y se tendrán en cuenta y cumplirán cada uno de los pasos y procedimientos que esta entidad indique, incluyendo los estudios, permisos, notificaciones y consultas que se requieran.

Artículo 206. Tratamiento de recuperación morfológica y ecológica

En cumplimiento del artículo 61 de la ley 99 de 1993, las canteras existentes en el territorio de San Vicente del Caguán, pertenecen a la categoría de canteras en recuperación morfológica y ecológica.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Las canteras requieren un tratamiento de recuperación minera a cielo abierto cuyo fin exclusivo es la recuperación morfológica y ecológica de áreas mineras ya explotadas. El plan de recuperación deberá ser aprobado por CORPOAMAZONIA y el municipio. En este caso los propietarios tendrán un plazo máximo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de expedición del presente acuerdo, para lograr la recuperación del área de la mina. Todas las actividades pertenecientes a esta categoría de tratamiento deberán presentar en un término de un año, un plan de recuperación, para aprobación de la Oficina de Planeación del municipio.

Subcapítulo 6. TRATAMIENTO DE AMORTIGUACIÓN

Artículo 207. Definición

Corresponde a zonas localizadas en el límite de las Areas de Parques naturales o de reserva forestal protectora que deben cumplir la función ecológica de continuación y preservación de las áreas silvestres y de constituirse en barrera funcional del área de borde. Sus características físicas permiten el uso de protección representado en bosques plantados y reforestaciones con especies exóticas y/o nativas o de actividades agrosilvopastoriles, en las cuales no se usa ningún agroquímico.

Artículo 208. Especificaciones

Revegetalización natural, o reforestación con especies nativas, especialmente en sectores más pendientes, reforestación con especies nativas o exóticas con fines de producción (comerciales) y protección en áreas aptas. Habrá prohibición absoluta de talas y quemas. En las áreas de reforestación productora-protectora se cumplirá el aprovechamiento ordenado del bosque de acuerdo con el plan de aprovechamiento. En la replantación se recomienda emplear especies nativas de interés económico, en especial en áreas de relieve fuerte, con visto bueno de CORPOAMAZONIA. Se identificarán posibles oportunidades de servicios ambientales como la venta de certificados de emisión de gases de efecto invernadero.¹⁶

Subcapítulo 7. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN

Artículo 209. Definiciones y categorías

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado natural, su defensa y/o su recuperación natural. Su principal objetivo es la conservación y/o recuperación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos (acuíferos), de la biodiversidad y del paisaje natural. Comprende tres subtipos de tratamientos, tal como se definen en los artículos 34, 35 y 36 del presente acuerdo:

- 209.1 Tratamiento de Zona de Bosque Protector
- 209.2 Tratamiento de Zona de Reserva Forestal Protectora
- 209.3 Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico

Artículo 210. Zonas de Reserva Forestal Protectora

Son aquellas áreas que se deben destinar a la preservación, conservación y protección de la vegetación nativa, tal como aparece en el anexo de mapas. Las zonas de reserva Forestal Protectora

¹⁶ Los "Certificados de Reducción de Emisiones" de Gases de Efecto Invernadero están en proceso de consolidación y podrían convertirse en un instrumento bastante extendido de promoción de plantaciones y actividades de disminución de fuentes de emisión de contaminación.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

buscan proteger el suelo, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovables. El uso principal de esta zona es la preservación y conservación de la flora y recursos conexos. Su delimitación proviene de la ley 2ª. De 1959.

Parágrafo: El municipio asumirá la responsabilidad del estudio e investigación de las zonas de reserva forestal protectora, para lo cual organizará la infraestructura necesaria mínima indispensable. Dentro de los proyectos estratégicos que se plantean posteriormente, se incluirá este aspecto con la debida profundidad.

Artículo 211. Zona de Bosque Protector

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidos y conservados. Su uso principal: es la recuperación y conservación de la vegetación en las áreas que se identifiquen como necesarias por parte del municipio. Se pretende por diferentes mecanismos recuperar el bosque¹⁷ natural en el mayor porcentaje posible, recuperar geomorfológicamente las zonas alteradas dándoles un tratamiento especial, en el cual se minimizan o eliminan la agricultura y ganadería existente para minimizar los impactos causados por estos. Se plantean unas condiciones mínimas, tales como:

- Control y vigilancia sobre talas y quemas.
- Mantenimiento de caminos y carreteables existentes. Nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio ambiental y paisajístico.
- En el caso de recreación de tipo pasivo o contemplativo, sólo se permitirán las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores).
- Senderos de tipo peatonal en piedra.
- Miradores, construidos en puntos altos y destinados a la observación del paisaje.

Toda construcción requerirá de licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano y concepto favorable de CORPOAMAZONIA.

Artículo 212. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico

Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua, tal como se definen en los artículos 37, 89 y 90 de este acuerdo. La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica en su acepción de valle aluvial no edificable para el caso de río Caguán, tal como se delimita en el anexo de mapas. Se pondrá especial atención al control y vigilancia de esta zona en el casco urbano de San Vicente del Caguán. En los casos de los demás cursos y cuerpos de agua, se aplican las franjas de protección indicadas en el artículo 37 de este acuerdo. Las especificaciones correspondientes son:

- De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 99 de 1993, los nacimientos de agua, quebradas, arroyos, lagunas y humedales gozan de protección especial y tendrán un área de protección de cien (100) metros a la redonda del nacimiento, revegetalizado con especies nativas y treinta (30) metros de ancho paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado del cauce de las quebradas, lagos y humedales.
- Para el resto de los cuerpos de agua se dejará una franja de 30 metros a lado y lado de la orilla correspondiente y se le dará un manejo similar a la de los ríos.

¹⁷ En este documento se usa el término "bosque", aunque especialistas en ecosistemas tropicales prefieren denominar "selva" a las formaciones vegetales con árboles en la zona húmeda tropical, diferenciándolos de otras formaciones ecológicas de zonas diferentes del mundo.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- ❑ Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Se prohíbe el aprovechamiento de materiales de arrastre.
- ❑ El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos y carreteables de acceso. Los nuevos accesos no deben afectar la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de puentes y pontones, previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.
- ❑ La reforestación de recuperación se debe proteger con cercado.
- ❑ El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos carreteables de acceso. Los nuevos accesos no podrán construirse dentro de la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de construcción de puentes que requerirán de previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.
- ❑ No se permitirá parcelar la tierra ni construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas. En embalses y lagunas se aceptará navegación y pesca según reglamentaciones de autoridades ambientales o propietarias.
- ❑ El municipio contará con dos años para efectuar los inventarios y estudios correspondientes para el manejo y recuperación de todas las microcuencas del municipio, teniendo como base la información consignada en el anexo de mapas.

Parágrafo 1: Se podrán construir plantas de tratamiento dedicadas exclusivamente al saneamiento urbano o municipal dejando una franja de protección ambiental que aisle la zona, de por lo menos cientocincuenta (150) metros. Tampoco se podrán efectuar estas instalaciones sobre la zona de inundación natural. De estas obras se excluye la disposición de residuos sólidos o escombros que deberá realizarse en terrenos con las condiciones de bajo nivel freático y aislamientos mayores.

Parágrafo 2. En las zonas de protección es de suma importancia evaluar el impacto ocasionado sobre el sistema hídrico subterráneo por las plantaciones que se efectúen, para definir las acciones respectivas.

parágrafo 3: la administración municipal deberá implementar la tasa de uso del agua con el fin de financiar el plan parcial de la microcuenca de la arenosa.

Capítulo 10. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS

Artículo 213: Categorías de usos y delimitación

Son válidas para el suelo rural las mismas categorías de uso establecidas y definidas en el artículo 92.

El anexo de mapas (Zonificación) muestra la delimitación de las áreas en que los diferentes tipos de usos contemplados en este capítulo constituyen el uso principal.

Artículo 214. Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP)

ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA	Nº 1
Localizada en el plano oficial de zonificación, corresponde a áreas destinadas a la recuperación y mantenimiento de la cobertura vegetal nativa, con el propósito de mantener el equilibrio ecológico del sistema. Su limitación en el plano se hizo de acuerdo a imágenes de satélite del Municipio de San Vicente del Caguán LANDSAT de agosto de 2000.	
USO PRINCIPAL Preservación natural de áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), en su vegetación natural, fauna y procesos ecosistémicos en su estado.	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

<p>USO COMPATIBLE Recreación contemplativa, investigación básica y aplicada , que se deberá reportar a Corpoamazonia.</p>
<p>USOS CONDICIONADOS Servicios públicos, uso institucional local, uso minero de recuperación morfológica, vivienda del propietario o en condominio.</p>
<p>USOS PROHIBIDOS Usos agropecuarios, forestal productor y silvopastoril, usos mineros de explotación económica, usos comerciales e industriales, usos institucionales, usos suburbanos, vivienda de cualquier ; sólo se permitirán ensayos de usos sostenibles de especies no maderables, como parte de la exploración científica.</p>
<p>CONDICIONES, AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS A orilla de los nacedores y quebradas se podrán realizar obras de captación de aguas previo permiso de CORPOAMAZONIA. Como estas zonas no pueden ser usadas en actividades deferentes a las mencionadas no se requerirá mitigar ningún tipo de impactos; pues la intervención al ecosistema será mínima.</p>
<p>NORMAS ESPECIFICAS</p>
<p>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</p> <p>a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.</p> <p>b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>

Parágrafo. La administración municipal organizará debidamente la infraestructura y equipo técnico y científico necesario para iniciar el inventario detallado de la biodiversidad y de las areas boscosas del territorio municipal.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 215. Zona de Bosque Protector (ZBP)

USOS RURALES: Zona de Bosque Protector	No. 2
<p>La demarcada en el plano de zonificación de usos del suelo. Comprende todas aquellas áreas de reserva silvestre intervenidas parcial o totalmente por la agricultura, la minería, los incendios forestales, la ganadería o la parcelación para vivienda y sus obras complementarias. Esta zona es de implementación forzosa por estar ubicada en zonas de alta importancia ecológica y en las que en la actualidad por su uso dificulta la recuperación de la cobertura vegetal</p>	
<p>USO PRINCIPAL Bosque protector y actividades de recuperación y renovación de la flora nativa.</p>	
<p>USOS COMPATIBLES Recreación contemplativa; investigación b</p>	
<p>USOS CONDICIONADOS Vivienda del propietario, u otro tipo de vivienda en condominio, cuyo diseño incorpora la recuperación del bosque natural y que tenga en cuenta el control de incendios forestales y la protección del suelo y demás recursos. Agricultura sostenible, comercio I, institucional I, industrial I.</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS Urbanización, comercio II, III, institucional II y III industrial II, III.</p>	
<p>NORMAS ESPECÍFICAS Área mínima: 2 hectáreas Densidad máxima permitida: El resultado del índice de ocupación por la altura permitida. Tipo de construcción: unifamiliar, bifamiliar. Índices de ocupación: Artículo 197 Aislamientos: Artículo 197 Cesiones: Tipo A: 10%. No se requiere que sea dentro del mismo predio, se deberá efectuar ante el Banco Municipal Inmobiliario. Tipo B: Artículo 194. Altura 2 pisos y altillo: 7 metros máximo Diseño vivienda: debe considerarse la pendiente del terreno y no se podrán hacer excavaciones que generen taludes superiores a 3 metros de altura. Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197. Cerramiento lateral y posterior máximo 2.50 metros y con una transparencia mínima del 50%; cerramiento anterior del 80% y altura de 2 metros. Vías según el artículo 194 Áreas de parqueo: artículo 198</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS Ambiental: - Todos los predios deberán constituir una franja de vegetación nativa o corredor biológico bordeando los costados lateral y posterior de 10 metros, de ancho. El borde anterior deberá combinar el aislamiento con vegetación ornamental. La ocupación que comprende el área construida y el equipamiento no podrá exceder del 20% del total del predio, y el 80% restante deberá ser objeto de un proyecto de revegetalización con especies nativas, tratamientos para el control de erosión si es el caso y demás impactos ambientales. Agua potable: todo proyecto deberá tener resuelto su requerimiento de agua potable. Se prohíbe la perforación de pozos profundos o aljibes que alteren el flujo de aguas subterráneas. Igualmente no se podrá obstruir quebradas, ni alterar sus cauces, tampoco intervenir los nacimientos de agua, salvo que tengan permiso y diseños aprobados por CORPOAMAZONIA. Aguas servidas: cada proyecto deberá presentar una propuesta de tratamiento de aguas cuya resultante genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes. Por ninguna razón se podrán hacer vertimientos al cauce del agua sin el tratamiento previo. Residuos sólidos: Se deberá presentar una propuesta para el manejo por parte de la comunidad o del proyecto ante la Oficina de Planeación. Quedan prohibidas las quemas de cualquier tipo de materiales salvo permiso otorgado por CORPOAMAZONIA. Paisajismo: todo proyecto de vivienda o parcelación campestre debe incorporar el diseño de paisaje a partir de componentes vegetales como tapete verde, plantas de borde, arbustos, árboles y propuesta ornamental de manera que recupere y enriquezca la unidad o unidades paisajísticas del área de localización. Las unidades de paisaje que presentan afloramientos rocosas naturales no podrán alterarse, sino incorporarse al diseño general del paisaje propuesto. Agricultura: para usos agropecuarios se deberán presentar el plan de manejo ambiental del aprovechamiento, que incorpore todos los elementos de la agricultura y ganadería tales como: manejo de suelos, control de erosión, cercas vivas, uso racional de pesticidas, sistemas de siembra, abonos verdes y otros elementos que la UMATA revisará y supervisará. Minero: todas las actividades mineras deberán ser parte de un plan de recuperación morfológica aprobado por CORPOAMAZONIA de acuerdo a las normas vigentes.</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <p>a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de la zona de reserva forestal protectora.</p> <p>b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando los Items de manejo ambiental aquí establecidos y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos a no ser que tengan que ver con conservación, protección, y/o regeneración de la zona de reserva forestal protectora.</p> <p>c) Así mismo, los proyectos desarrollados o aprobados y no desarrollados deberán ampliar la cobertura vegetal con especies nativas hasta el 80% del predio; en el caso del trámite de renovación de licencia éste debe ser una condición.</p> <p>d) Las obras aprobadas que puedan causar daño ambiental podrán ser excluidas de las licencias otorgadas en aplicación del principio de precaución, ya que se trata de una zona estratégica dentro del ecosistema.</p>
--

Artículo 216. Zona agropecuaria (ZAP)

ZONA AGROPECUARIA	Nº. 3
La localizada en el anexo de mapas y que está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve principalmente plano o de pendiente moderada sin erosión.	
USOS PRINCIPALES Operaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuaria, bajo medidas agroambientales mínimas.	
USOS COMPATIBLES Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.	
USOS CONDICIONADOS Cultivos, agroindustrias, granjas avícolas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.	
USOS PROHIBIDOS Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.	
<p>NORMAS ESPECIFICAS</p> <p>Area mínima subdivisible: 10.000 m²</p> <p>Area mínima de manejo privado: 2.000 m² para el equipamiento agropecuario del predio.</p> <p>Frente mínimo: 50 metros</p> <p>Ocupación máxima permitida: 15%</p> <p>Alturas de construcción: 2 pisos</p> <p>Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts Lateral 12 mts Posterior 12 mts</p> <p>El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor.</p> <p>Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

<p>CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <p>Ambiental: Los ruidos y olores ocasionados en la operación del proceso productivo, deberán estar dentro de lo permitido por las normas ambientales vigentes contenidas en el régimen legal del Medio Ambiente. Los olores desagradables ocasionados en la misma operación no podrán ser de carácter permanente y su emisión se suspenderá en el menor tiempo posible para ser mitigados de tal forma que no tengan impacto en el área circundante.</p> <p>Los predios deben sembrar en su contorno cercas vivas con un ancho de seis (6) metros, constituidas por vegetación nativa intercalada con vegetación plantada para el aprovechamiento de maderas con fines de utilización doméstica, y en zonas muy específicas de tierras pesadas o arcillosas difíciles de cultivar se podrán establecer bosques para el aprovechamiento forestal.</p> <p>Aguas servidas: se deberán sistemas de tratamiento para los vertimientos provenientes del uso doméstico o agropecuario intensivo, en especial lo referente a usos condicionados.</p> <p>Agua potable: Toda explotación agropecuaria deberá tener resuelto los requerimientos de agua potable y las agroindustrias la solución para el uso de aguas industriales</p> <p>Agua para riego: Para establecer cualquier sistema de riego deberá desarrollarse un proyecto de riego que incluya las concesiones de agua superficial o subterránea acompañada de la debida reglamentación de uso. Así mismo, se deberá explicar el sistema de riego a utilizar debidamente justificado. Para aprovechamientos intensivos como los relacionados en usos condicionados, se deberá presentar un sistema de captación y utilización de aguas lluvias que incluya captación y almacenamiento.</p> <p>Los cultivos y operaciones agropecuarias mencionadas en los usos condicionados deberán presentar proyectos para el uso racional de los recursos utilizados tales como: manejo y recuperación de suelos, residuos sólidos, planes de seguridad industrial; entre otros. Dentro de los procesos de producción agropecuaria se dará prelación a aquellos que demuestren un uso sostenible de los recursos.</p> <p>Paisajismo: Cuando existan condiciones que alteren la unidad de paisaje de la zona como invernaderos, galpones, etcétera, deberá mitigarse el impacto visual con barreras vivas.</p> <p>La publicidad exterior visual del área se ceñirá a la Ley 140 de 1.994. Ley norma 99 de 1.993.</p> <p>Se prohíbe las quemas sin autorización previa de CORPOAMAZONIA.</p> <p>Las emisiones generadas en el proceso productivo deberán estar dentro de los parámetros vigentes y llevar la aprobación de la autoridad ambiental.</p> <p>Parágrafo: Para controlar el cumplimiento de los anteriores requerimientos los agricultores o empresas agropecuarias deberán presentar todos estos requerimientos en forma de proyecto a la UMATA. En el caso de pequeños y medianos proyectos agropecuarios, estos serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada en el presente acuerdo o por el solicitante que así lo decida. El municipio incentivará a quienes lo presenten con estímulos tributarios provenientes del impuesto predial</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <p>a) Todas las operaciones agrícolas, agropecuarias y las mencionadas en los usos condicionados y compatibles se presentarán y se adecuarán gradualmente a las condiciones de manejo sostenible mencionada anteriormente y presentarán su propuesta en un plan de manejo predial.</p> <p>b) Las operaciones que se acojan a la anterior exigencia serán incentivadas de la misma forma que se expuso en el párrafo anterior.</p> <p>c) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.</p> <p>d) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>

Artículo 217. Zona Rural de Granjas (ZRG)

USOS RURALES: ZONA RURAL DE GRANJAS	No. 4
<p>La localizada en el anexo de planos bajo la denominación de suburbana, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en el estímulo de actividades agropecuarias.</p>	
<p>USO PRINCIPAL Agropecuario, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.</p>	
<p>USOS COMPATIBLES Servicios comunitarios de carácter rural.</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

USOS CONDICIONADOS

Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, clubes sociales y recreativos.

USOS PROHIBIDOS

Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.

NORMAS ESPECIFICAS

Densidad máxima permitida: 4 viviendas por hectárea.

Area mínima del lote: 3.000 metros cuadrados.

Frente mínimo: 30 mts.

Tipo de construcción: Unifamiliar

Cesión B: según cuadro No. 6 artículo 194

Índice de ocupación (I.O): 30%

Número de pisos: 8 m de altura, 2 pisos

Aislamiento: Cuadro No.5 artículo 197

Cerramientos: El cerramiento anterior será transparente y de 2m de altura. Los laterales y posteriores con transparencia del 50% y altura de 2m.

Áreas de parqueo: Debe ser resuelta al interior de cada proyecto.

Áreas de cargue y descargue: Por ninguna razón se podrán utilizar las vías públicas para este fin.

CONDICIONAMIENTO AMBIENTAL, SANITARIO Y PAISAJISTICO

Toda actividad que se desarrolle en esta zona presentará un permiso ante la Oficina de Planeación con el visto bueno de la UMATA, en el caso de proyectos de pequeños y medianos empresarios, estos programas serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada o por el solicitante que así lo decida.

Ambiental: - Aguas servidas, el proyecto debe incluir un sistema para el tratamiento de aguas servidas domésticas, agropecuarias e industriales cuyos vertimientos se encuentren dentro de las normas establecidas.

Agua potable: debe contar con el suministro de agua potable ya sea por parte del acueducto municipal o de concesión de aguas legalizada.

Aguas para riego o uso agropecuario, para este tipo de operaciones se deberá presentar un sistema de recolección y almacenamiento de aguas lluvias.

Aguas subterráneas, en el caso de utilizar aguas de pozo profundo o aljibes se deberá tener la respectiva concesión, su utilización debe ser racional y contará con un sistema de medición aprobado por la autoridad ambiental.

Sanitario: - operaciones pecuarias:

En el caso de explotación pecuaria que pueda generar plagas como insectos o roedores deberán presentar un programa de control para evitar que afecten los predios aledaños.

Control de fumigaciones, se debe asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general. Evitarlas en zonas con área de vivienda. En el caso que las fumigaciones sean de forzosa aplicación se dispondrá de barreras naturales para controlar su impacto en los predios vecinos.

Paisajístico: - cercas vivas; el perímetro de los predios debe estar constituido por una franja de cercas vivas con especies nativas de un ancho proporcional al tamaño del predio, suficientemente denso que le sirva como barrera a los impactos producidos. Los galpones y bodegas que generen un impacto visual sobre el paisaje deben ser mimetizados con cerramientos vegetales de la altura y densidad suficiente para ocultar estas instalaciones a la vista

Impactos: residuos sólidos: el proyecto deberá presentar un programa de manejo y residuos sólidos

Manejo de suelos: deberán presentar un programa de manejo en el que incluyan sistemas de conservación y recuperación, estos programas serán elaborados por la UMATA para los pequeños y medianos productores agropecuarios, como parte integral de la asesoría técnica que le corresponde desarrollar, lo anterior sin perjuicio de que los interesados que así lo decidan puedan elaborar sus propios programas.

Otros impactos: El ruido que produzca la operación de la actividad no podrá exceder de los niveles permitidos en la norma vigente, para lo cual presentara las alternativas de utilización respectiva. Respecto a la contaminación del aire, no se permitirán, quemar ni chimeneas. Los olores ofensivos que se produzcan deberán ser mitigados para evitar su dispersión en el vecindario. Todo aviso y publicidad exterior visual deberá estar dentro de los términos de las normas vigentes.

Flora y fauna, el proyecto deberá incluir propuestas para preservación de la diversidad de flora y fauna.

REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE

- a) Los proyectos aprobados y no construidos antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los Items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 218. Zona de protección del Sistema Hídrico (ZPS)

ZONA DE PROTECCION DEL SISTEMA HÍDRICO	No. 5
<p>Las localizadas en el anexo de mapas. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos; y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces del río, quebradas o arroyos; sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, pantanos y humedales en general. En el caso de San Vicente del Caguán estas franjas difieren en longitud y ancho de acuerdo al cauce protegido y a las condiciones locales. De todas maneras no podrán ser inferiores en ancho a las zonas de inundación natural o al valle aluvial, las cuales deberán ser demarcadas por medio de un levantamiento topográfico, e incorporados a los mapas de riesgo por la oficina de Planeación Municipal. Los usos serán únicamente los previstos en el artículo 179 y 180, los demás usos se consideran prohibidos. Los jarillones que se construyan deberán hacerse fuera de esta zona de protección. Sólo en casos en los cuales se decida por razones de interés colectivo afectar las áreas de ronda para algún proyecto específico, se podrá construir jarillones dentro de dicha zona.</p>	

Artículo 219. Corredor Vial Suburbano (ZCS)

USOS RURALES: CORREDOR VIAL SUBURBANO	No. 6
<p>Son corredores adyacentes al perímetro urbano, que cumplen la función de anillos de desvío del tráfico vehicular que actualmente cruza a través del centro urbano; pueden tener un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía y además contar con usos restringidos de los terrenos; así, pueden ser corredores "verdes" en los cuales no se permite ningún tipo de construcción, como es el caso del anillo vial que une la vía de llega de Florencia con la salida hacia Neiva.</p>	
<p>USO PRINCIPAL Uso comercial I, II y III, institucional I, II y III, industrial I, residencial</p>	
<p>USOS COMPATIBLES Usos de protección, uso agropecuario.</p>	
<p>USOS CONDICIONADOS Uso forestal productor, silvopastoril recreacional y turístico.</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS En las áreas que se designen como usos de protección a un lado o ambos de la vía, no se podrá autorizar ninguna tipo de uso diferente, con excepción del uso minero y de cantera con medidas severas de manejo ambiental.</p>	
<p>NORMAS ESPECIFICAS Esta zona será objeto de la elaboración de un plan de manejo ambiental cuando se diseñe la vía perimetral, en donde se determinarán sus características específicas, especialmente en cuanto al manejo sanitario-ambiental.</p>	
<p>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE.</p>	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 220. Zona Rural Suburbana (ZRS)

ZONA RURAL SUBURBANA	No. 7
Se localiza en el área inmediata a la zona residencial urbana. Su densidad es intermedia entre la zona urbana y la zona de granjas. Es un área rural en la que se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad y son diferentes a las zonas de expansión urbana previstas en la Ley 388 de 1997.	
USO PRINCIPAL Actividades de pancoger , residencial de baja densidad.	
USOS COMPATIBLES Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos de vivienda. Comercio I, institucional I y II.	
USOS CONDICIONADOS Industria tipo I, comercial II.	
USOS PROHIBIDOS Comercial III, industrial II, III, institucional III.	
NORMAS ESPECIFICAS Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea Área mínima lote: 1.000 metros Frente mínimo: 20 metros Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante. Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario Índice de ocupación: el 30% Altura y número de pisos: 2 pisos Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros. Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%. Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración. Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.	
CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS Agua potable: alto tratamiento de agua potable Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales. Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge. Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad. Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.	
REGLAMENTACION PARA LO PARA PROYECTOS APROBADOS CON ANTERIORIDAD a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.	

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 221. Zona de Vivienda Campestre (ZVC)

ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE	No. 8
USO PRINCIPAL Vivienda campestre.	
USOS COMPATIBLES Comercio clase I, institucional tipo I y II.	
USOS PROHIBIDOS Comercial II y III, industrial II, III, institucional III.	
<p>NORMAS ESPECIFICAS Densidad máxima: 10 viviendas por hectarea Area mínima lote: 1.000 metros Frente mínimo: 20 metros Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante. Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario Indice de ocupación: el 30% Altura y número de pisos: 2 pisos Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros. Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%. Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración. Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.</p>	
<p>CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS Agua potable: alto tratamiento de agua potable Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales. Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge. Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad. Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.</p>	
<p>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.</p>	

Artículo 222. Zona de Resguardo Indígena (ZRI)

ZONA DE RESGUARDO INDÍGENA	Nº 9
Se regirá por la legislación vigente a nivel nacional sobre Entidades Territoriales Indígenas.	

Artículo 223. Corredor Biológico

Se denomina "corredor Biológico" toda entidad geográfica en forma alargada que permita el tránsito de especies tanto en forma terrestre como acuática, y que adicionalmente permita el refugio de aves. Se garantizará la continuidad de los corredores biológicos en todas las formas posibles, incluso contemplando la construcción de obras (túneles, box culverts, canales, etc.) para reconstruir el flujo y tránsito de especies.

Capítulo 11. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION

Subcapítulo 1. SITUACIONES DENTRO DEL NUCLEO FAMILIAR

Artículo 224: Salvaguardia del núcleo familiar

Con el objeto de salvaguardar la unidad y permanencia del núcleo familiar, como ente fundamental de la sociedad, establécese el siguiente tratamiento a las situaciones creadas como consecuencias de sentencias emitidas por las autoridades competentes y decisiones de carácter familiar, en relación con la existencia o no de subdivisión material del bien, tanto en el área urbana como rural.

SITUACION	PAGO DE TARIFA POR SUBDIVISION	TARIFA A CANCELAR POR SUBDIVISION
JUICIO DE SUCESION	NO PAGA	-----
LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL	SI PAGA	-----
VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	SI PAGA	-----
DELEGACION DE LOS PROPIETARIOS PARA USUFRUCTO DE LA TIERRA PARA VIVIENDA	NO PAGA	-----
OTRO TIPO DE SENTENCIAS DE JUZGADOS O AUTORIDADES SUPERIORES	NO PAGA	-----
PARTICIPACIÓN MATERIAL O VENTA DE PADRES A HIJOS	SI PAGA	ÁREA RURAL: DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS DIARIOS LEGALES POR LOTE RESULTANTE. ÁREA URBANA: QUINCE (15) SALARIOS MINIMOS DIARIOS LEGALES POR LOTE RESULTANTE

Parágrafo: En el caso de fallos o sentencias dentro de juicios de sucesión, de liquidación notarial, de herencias y de sociedad conyugal, así como de cualquier otro tipo de sentencias de juzgados o de autoridades superiores competentes, entendiéndose que debe acatarse tal decisión, la Oficina de Planeación Municipal deberá atender los casos así:

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

- a.- Si el área de los lotes resultantes cumple con las áreas mínimas exigidas según la zona, procederá a dar la aprobación requerida.
- b.- Si el área de los lotes resultantes es menor a la mínima requerida para la zona de ubicación, la Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación Municipal, prestará asesoría a los interesados; todos éstos proyectos serán estudiados por la Junta Técnica de Planeación para su aprobación y normas específicas.

Artículo 225: Situaciones de enfermedad grave o muerte.

Para las situaciones de enfermedad grave o muerte que se generen dentro del núcleo familiar, se faculta al Alcalde para que mediante un acto administrativo, autorice la enajenación de parte del inmueble sin considerar las áreas mínimas exigidas en las disposiciones vigentes, previa demostración sumaria de la enfermedad grave o muerte, y de la incapacidad económica para atender el suceso.

Subcapítulo 2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Artículo 226. Definición y categorías de instrumentos a emplear

Los instrumentos normativos son aquellos basados en reglamentaciones y de obligatorio cumplimiento por parte de las autoridades y de los propietarios o poseedores de los inmuebles o predios. Ellos serán básicamente:

- 226.1 Participación en la plusvalía
- 226.2 Compensación por tratamiento de conservación o cambios de uso u obras necesarias
- 226.3 Licencias y sanciones urbanísticas

Las normas sobre planes parciales, actuaciones urbanísticas y desarrollo y construcción prioritaria serán diferentes para la zona rural y la zona urbana. En la zona rural se tendrá en cuenta el bajo nivel de calidad de la vida y restricciones económicas de sus habitantes.

Artículo 227. Participación en la plusvalía

227.1 Normas

Serán aplicables las normas establecidas en los artículos 111 a 135 del presente acuerdo.

227.2 Zonas objeto de participación en la plusvalía en la zona rural de San Vicente del Caguán

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona rural de San Vicente del Caguán serán las siguientes:

- a. Zona Rural Suburbana
- b. Zonas de Vivienda Campestre
- c. Las zonas correspondientes a los Centro Poblados Rurales generarán plusvalía una vez se hayan definido los planes parciales respectivos.
- d. Zona de expansión urbana (sobre la zona rural).

Artículo 228. Compensación en tratamiento de conservación

Serán aplicables las normas establecidas en los artículos 137 a 141 de este acuerdo.

Los tratamientos de conservación en suelo rural son los comprendidos en el tratamiento de protección descrito a saber: preservación de zona de reserva forestal protectora y corredor biológico limítrofe.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Artículo 229. Licencias y sanciones

Serán aplicables las normas sobre licencias de urbanismo y construcción y sobre sanciones, en la forma establecida en los artículos 142 a 176 del presente acuerdo.

Parágrafo: La administración municipal presentará ante el concejo un programa de incentivos, sanciones y estímulos económicos y sociales para reconocer los esfuerzos de los particulares en el cumplimiento de las metas de este plan de ordenamiento territorial.

TÍTULO 4. PROGRAMA DE EJECUCION

Capítulo 12. Programas y Proyectos estratégicos

Artículo 230. Definición

Los programas estratégicos son aquellos programas que debe adelantar la administración municipal para la promoción del uso adecuado del suelo, su desarrollo territorial armónico con el potencial y limitaciones de sus recursos naturales y la correcta aplicación de los tratamientos especificados en este acuerdo para el ejercicio de los diferentes usos del suelo; todo ello es relacionado con la visión de la construcción del CAPITAL SOCIAL del municipio. Los programas estratégicos serán contemplados en los planes sucesivos de desarrollo para garantizar su continuidad .

Artículo 231. Programas y Proyectos Estratégicos

PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA EL CAPITAL SOCIAL MUNICIPAL.

El examen de los temas , estrategias y acciones del programa de gobierno permitió identificar y enfatizar algunas acciones que se consideran fundamentales para impulsar y mantener el ritmo del desarrollo en San Vicente de Caguán. Los PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS que se han identificado como fundamentales para acrecentar de manera sostenible el CAPITAL SOCIAL del municipio son los siguientes:

231.1 PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL CAPITAL HUMANO Y NATURAL:

I. CENTROS DE FORMACIÓN DE JÓVENES EN GESTIÓN AGROAMBIENTAL

Consiste en la creación y construcción de por lo menos cinco centros de formación de jóvenes en bachillerato con orientación agroambiental, con un programa académico apropiado para la región, que sea práctico y a la vez suficiente y riguroso para entrenarlos como empresarios "verdes" del agro. Los jóvenes asisten durante tres días y medio a la semana al internado y regresan tres días y medio a sus hogares, en los cuales desarrollan los proyectos que aprenden en el centro; se preparan en empresas agroambientales para aprovechar mejor los recursos naturales de la zona con conciencia ambiental. Los centros se ubicarían en las zonas en las cuales se encuentra la mayor deficiencia de cobertura de educación secundaria, con prioridad en las zonas que presentan mayor conflicto ambiental y serían granjas integrales de producción y aprendizaje que buscarían la autosuficiencia alimentaria para los estudiantes, que estarían relacionados con la "Universidad Verde" y con las zonas de las Granjas Familiares Amazónicas.

II. UNIVERSIDAD VERDE

Es una Universidad que inicia con proyectos de investigación a diferencia de muchas instituciones académicas de nivel superior que no cuentan con creación de conocimiento. La forma de investigar será la de la investigación-acción participativa, en la cual los campesinos y los indígenas serán coinvestigadores. Se crea un consorcio entre varias entidades como el sena, cifisam, organizaciones no gubernamentales, universidades interesadas, otros actores locales y regionales, para desarrollar un programa de investigación participativa basado parcialmente en las granjas familiares amazónicas y en los centros de formación en gestión agroambiental y se establecen líneas de desarrollo tecnológico tales como agricultura sostenible, ganadería sostenible, microcentrales hidroeléctricas y energías sostenibles; Se inician programas académicos a nivel técnico y tecnológico y más adelante programas profesionales de título universitario. Adicionalmente se puede considerar que la Universidad Verde sea un canal apropiado para que los documentos generados por el proceso de paz se conviertan en objeto de estudio, análisis e investigación.

III. BIBLIOTECA MUNICIPAL

Se construye una biblioteca con todas las comodidades y herramientas de comunicación con sistemas de bibliotecas a nivel nacional y mundial, dotada de internet, y con estrategias de motivación para los niños y jóvenes hacia el conocimiento, la información, la investigación y la lectura. La biblioteca se conecta a la red de telefonía satelital del municipio, para que tenga terminales vivas en cada uno de los puntos de esta red y se entrena a grupos de jóvenes y niños en su uso en las veredas. \$2000 millones.

IV. PROGRAMA ESPECIAL DE APOYO Y ESTIMULO A LA TERCERA EDAD, A LOS DISCAPACITADOS FÍSICOS, A LOS NIÑOS Y A LAS MUJERES

Se identificarán proyectos innovativos y alternativos de atención y promoción de los grupos vulnerables de la población de San Vicente del Caguán, localizando las actividades y necesidades de infraestructura, que permitan avanzar en los indicadores relativos a su condición a por lo menos el promedio nacional. \$ 1000 millones.

V. PARQUE DE LA PAZ Y LA ECOLOGÍA

Es un espacio en el cual se combinarán la protección ambiental y el arte puesto que se propone la instalación de un parque de esculturas alegóricas a la paz y a la vida. Se solicitará a los países interesados en el proceso de paz y a los colombianos, que donen materiales para las esculturas que serán realizadas por reconocidos artistas. El parque requerirá un diseño detallado. \$2.000 millones.

VI. RECUPERACIÓN CUENCA RIO CAGUÁN

Se diseña e inicia un programa de recuperación de la cuenca del río Caguán , en la cual se inscriben también las granjas familiares amazónicas como parte de las estrategias. El programa incorpora la siembra de reforestación con fines dobles de protección del agua y suelos y de captura de CO₂, el principal gas causante del "efecto invernadero"; Se zonifica la cuenca para definir estrategias específicas y concertarlas con las comunidades. \$5000 millones.

VII. PROGRAMA DE "GANADERÍA SOSTENIBLE"

Se establece un programa de formación, motivación y asesoría a los ganaderos grandes, medianos y pequeños que conduzca gradualmente a disminuir la ganadería extensiva basada únicamente en pastos, hacia una ganadería con sombra y uso de varias especies vegetales que además de ser nutricionalmente positivas permitan mayor cobertura y protección de los suelos y de las aguas. Se establecen en cada finca experimentos o proyectos piloto que permiten que cada beneficiario pueda observar personalmente las diferencias. Se proponen y concertan metas en las diferentes zonas del municipio , dependiendo del tipo de suelos y pendientes. La Universidad Verde administra el programa con la asociación ganadera municipal , que es socia en la Universidad. \$500 millones

VIII. GRANJAS FAMILIARES AMAZONICAS

Se apoya a 1000 familias en las zonas en las cuales el POT identifique la mayor urgencia de modificación de prácticas productivas. Principalmente en la zona de piedemonte y de ladera, logra gradualmente establecer un cordón de protección a las partes altas de montaña. Se aprovecha para nuclear pequeños grupos de productores que pueden llegar a constituir empresas agroambientales; se aprovecha la experiencia construida por CIFISAM ajustándola tanto en economías de escala como de complementariedad con los Centros de formación agroambiental de los jóvenes y con la Universidad Verde. \$3.600 millones

IX. PROGRAMA PILOTO PARA CREACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE MICROEMPRESAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOLIDARIA

La base económica de la región es la ganadería. Se impulsará la creación de microempresas y empresas solidarias de carácter agrario que permitan la generación de empleo y a la vez el aprovechamiento sostenible de los recursos de la región.

231.2 PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA CONSOLIDAR EL CAPITAL ARTIFICIAL:

X CENTRO DE APROVECHAMIENTO INTEGRAL GANADERO

Se optimiza y amplía el diseño actual del frigorífico y matadero para convertirlo en un centro de aprovechamiento y entrenamiento integral en "Ganadería Sostenible", que permita captar la mayor cantidad de valor agregado del procesamiento vacuno en San Vicente de Caguán. Se aprovechan todos los componentes de la res. El Centro consta de varias unidades de transformación y adicionalmente con instalaciones de entrenamiento, convenciones y demostración, con campos deportivos y de plaza de ferias, debidamente diseñados para controlar los efectos ambientales negativos y para integrarse positivamente al entorno urbano que le corresponde, que es residencial; está rodeado de la malla verde como medida de aislamiento y es administrado de manera democrática por medio de asociaciones, dentro de las cuales la asociación de ganaderos juega un papel importante. Se establecen microempresas asociadas. El centro se asocia con la universidad verde para la preparación y entrenamiento tecnológico. \$3.500 millones

XI TERMINAL DE TRANSPORTE

Se diseña y construye un terminal de transporte que agrupe las actividades relacionadas con el ramo , teniendo en cuenta que una vez construido el centro de aprovechamiento integral ganadero se alterará la forma actual de despacho de carne vacuna y se generarán otras fuentes de tránsito y transporte. Su localización cercana al aeropuerto permite la estrategia multimodal hacia el futuro y la conexión con Neiva, que es creciente y lo será más en la medida que la región del Yarí se integre a la economía regional. La afluencia de pasajeros será significativa en función del proceso de conversaciones y negociación de la paz y de los resultados concretos que se obtengan.

XII REVITALIZACIÓN ANILLO CENTRAL URBANO Y MALECÓN RIBEREÑO

El sector urbano comprendido entre el parque de los transportadores, los bomberos, telecom, la iglesia, el hospital y la alcaldía se rediseña para que los espacios públicos, el derecho de los peatones y la convivencia crezcan. Los dos parques se mejoran y mantienen limpios y organizados, se amplían los andenes para que incorporen los árboles, instalando sillas y mobiliario urbano que convierta en "veredas" o paseos peatonales agradables estos corredores urbanos, reduciendo el espacio vehicular a sólo las calzadas de movilización. Los vehículos deben estacionarse en parqueaderos de tal manera que la gente vuelva a ser lo principal.

Adicionalmente, se construye un malecón , que a manera de balcón a lo largo de la orilla del río, permitirá el tránsito de personas, ciclovía y vehículos livianos a baja velocidad desde el puente vehicular actual hacia Los Pozos e irá en su primera fase hasta el mercado. En su segunda fase irá hasta el Colegio Verde Amazónico. Este malecón será diseñado también como obra de protección de orillas.

XIII MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE: "ANILLOS" CIRCUNVALARES, RED DE CICLOVÍAS Y VÍAS PEATONALES

Se plantea la construcción gradual de "anillos" viales, de los cuales los más externos actuarán como variantes eliminando el tránsito de vehículos de carga por el centro del casco urbano; el primero es la desviación desde la vía de Florencia a San Vicente a la altura del antiguo botadero por una "vía parque" que llega hasta la estación de servicio de Las Delicias; el segundo es el proveniente de Los Pozos, que requerirá un nuevo puente sobre el río Caguán, 300 metros delante de la casa de la Hacienda " Palestro", lo cual permitirá que el desarrollo residencial , comercial e institucional de la zona de expansión urbana sea regido por este eje y otros anillos internos en la misma zona.

Adicional al Plan Vial se plantea la red de ciclovías y vías peatonales que partirá desde el colegio Dante, cruzará la urbanización Simón Bolívar (nueva), el centro de aprovechamiento integral ganadero, pasará frente al hospital en centro del casco urbano y se dirigirá hacia el Colegio Verde Amazónico por el Malecón a la orilla del río.

XIV NUEVA URBANIZACIÓN CIUDAD BOLIVAR

Se establece la nueva urbanización ciudad bolivar de acuerdo a las especificaciones consignadas con anterioridad en este documento.

XV PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Se realiza el diseño del mejoramiento del alcantarillado urbano de San Vicente y se termina el diseño del plan maestro de acueducto incluyendo el area de expansión urbana, para lo cual se cierran anillos asociados a los anillos viales; se implementa el programa de ahorro y uso eficiente de agua, que promueve y obliga a la instalación de artefactos de ahorro en las viviendas nuevas y usadas, asociadas a la instalación de micromedidores. Igualmente se construyen las dos plantas de tratamiento de aguas residuales para la primera fase. La línea existente de 10" se utiliza para crear el acueducto que atiende la parte sur , construyendo una planta de tratamiento adicional y parcialmente la central del casco urbano, mientras la línea nueva de 12" abastece la zona de expansión y otras; \$8.800 millones.

XVI PLAN MAESTRO DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Se diseña e implementa el plan de manejo integral de residuos sólidos municipales que integrará todos los aspectos técnicos, conceptuales, logísticos, organizacionales de un proceso integral de manejo de residuos sólidos que comprenda desde la fuente misma de generación de los mismos acciones para minimizar su generación, para clasificarlos de manera digna y limpia, para entregarlos a rutas organizadas tanto para los materiales recuperables como para los no recuperables o reciclables actualmente, para su procesamiento adecuado como materias primas de procesos productivos establecidos o como compostaje y finalmente para la disposición segura y adecuada de aquellos a los cuales no se les encuentre uso o función positiva actual. Deberá comprender claramente las potencialidades y limitaciones de los diferentes actores y estimular el reciclaje y la organización ciudadana y empresarial para atender el tema; se incluirán todos los costos y aspectos relacionados con la ley de servicios públicos y demás normas y legislación nacional y regional vigente pertinentes, Se implementará el sistema y se administrará adecuadamente. \$ 1800 millones.

XVII PROGRAMA ENERGÍAS SOSTENIBLES (MICROCENTRALES HIDROELÉCTRICAS , BALSAS GENERADORAS, ENERGÍA SOLAR, DE BIOMASA Y EÓLICA)

Se inicia un programa integral de identificación, diseño y construcción de microcentrales hidroeléctricas, que permitan la generación suficiente de energía eléctrica en varios asentamientos veredales. Las comunidades locales se encargarían de su administración estableciendo empresas de capital social; Igualmente se construye una balsa generadora de energía eléctrica , que produce

electricidad a partir del movimiento de una rueda por la corriente del río; igualmente se instalan 100 experiencias de energías alternativas en casas campesinas y se evalúa la receptividad y aceptación.

231.3 PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CAPITAL CÍVICO E INSTITUCIONAL:

XVIII EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CAPITAL SOCIAL

Se diseña y crea la empresa de servicios públicos del casco urbano bajo una nueva modalidad en la cual los usuarios se convierten en accionistas además del municipio y un posible socio estratégico. La empresa es pionera por que vende el servicio de ahorro y uso eficiente de agua y energía. En los casos de las microcentrales hidroeléctricas que se requieren se propone y propicia el modelo (p.e.: Guayabal).

XIX BANCO VERDE

Se crea una entidad ágil de financiación de pequeños proyectos , similar al banco "Gramin" o al banco mundial de la mujer, que requieren solamente como garantía que se unan pequeños grupos de usuarios y cada uno de los asociados sea el garante de su compañero. El banco verde promueve proyectos ambientalmente correctos que usen sosteniblemente la biodiversidad o procesos de mejoramiento de las actividades socioeconómicas para convertirlas en sostenibles. El Banco Verde trabaja en asociación con la Universidad Verde y los programas de GRAFAM y de ganadería sostenible.

XX EMPRESAS VIALES COMUNITARIAS

El municipio adquiere o gestiona la adquisición de equipos y maquinaria, y se gestan empresas comunitarias que administran y operan dichos equipos, prestando el servicio a las comunidades. Se financian por parte del municipio algunos rubros de costos de los proyectos viales, mientras las comunidades asumen el resto..

XXI FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y DE LA POLICIA CÍVICA

Se equipa y se entrena a la policía cívica con equipos adecuados (bicicletas, mejores uniformes, etc.) y se prepara el personal así como también los funcionarios de la administración, los miembros del concejo, la comunidad que quiera , con un programa académico de alta calidad a través de la universidad verde..

XX RED SATELITAL DE COMUNICACIÓN PARA SALUD, EDUCACIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

Aprovechando la instalación de telefonía satelital, se complementa con la instalación de computadores dotados de cámaras que permiten la comunicación visual entre el hospital, la universidad verde, la alcaldía y varias de sus dependencias y la gente de las veredas; se programan jornadas de comunicación para cada sector y se entrenan interlocutores en cada vereda; así, por ejemplo, en cada vereda se entrenan una o dos mujeres en diagnostico y asistencia en salud para que periódicamente acompañen pacientes a comunicarse por este medio con la junta médica del hospital y se pueda determinar la clase de asistencia requerida..

Artículo 232. Revisiones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Las revisiones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente plan, de acuerdo con las previsiones contempladas en el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997.

Artículo 233. Planos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Forman parte integrante del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial todos los mapas contenidos en el ANEXO DE MAPAS.

ARTICULO 234 . Se creará la oficina o secretaría de Tránsito y Transportes, que se encargará de todos los aspectos relacionados con este tema. Se impondrán reglas claras y eficaces de control de parqueos y buena conducción vehicular en el casco urbano principal del municipio, con multas y sanciones acordes. Se incentivará la creación de parqueaderos; para ello se incluirán autorizaciones de conversión de edificaciones o terrenos existentes en parqueaderos, los cuales deberán tributar un 25% de las tarifas al municipio para atender el presupuesto de la oficina o secretaría de tránsito y transportes.

TÍTULO 5. DEFINICIONES

Artículo 235. Definiciones

Para efectos de comprensión y aplicación del presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:

Actuaciones Urbanísticas: Son las decisiones administrativas relacionadas con el planeamiento y el ordenamiento del territorio que definen, modifican o transforman la estructura del territorio, en su espacio privado y público, especialmente en la clasificación del suelo, la zonificación urbanística, la determinación de espacios libres y la intervención en los usos del suelo. Dichas decisiones son plasmadas en los planes de Ordenamiento y Parciales, a través de la normativa derivada de los mismos y otras decisiones administrativas.

Actividad Contaminante: Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración. Además aquella que visual o auditivamente impida o lesione el habitat normal de la población en general.

Afectación: Franja de terreno de uso restringido que generalmente se determina cuando los terrenos involucran en su extensión: líneas de alta tensión, colectores abiertos, ríos, líneas de ferrocarril, vías, entre otros.

Agrupación de Vivienda: Es la obra urbana diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres (3) o más unidades habitacionales, en la cual los bienes de uso privado, comunal están subordinados a un reglamento de copropiedad.

Aislamiento Lateral: Es el espacio libre comprendido entre los límites laterales de la edificación y los linderos del lote.

Aislamiento Posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.

Altillo: Área de último piso de la construcción inmediata a la cubierta de segundo piso, tratada como buhardilla piso adicional, cuyas características arquitectónicas la determina como una construcción complementaria al piso anterior y en ningún caso como tercer piso, cuya área no debe exceder del cuarenta por ciento (40%) del área de construcción del segundo piso.

Altura de la Edificación: Es la distancia vertical entre el nivel oficial del terreno y el punto más alto de la cubierta.

Altura de Piso: Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos. La altura máxima permitida es de 3.00 metros.

Altura Libre: Es la distancia vertical entre el piso fino y la cara inferior del cielo raso.

Ancho del Lote: Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos es la distancia entre dichos linderos tomada a lo largo de la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Ancho de la Vía: Es la medida de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

Andén: Es la superficie lateral de la vía pública, comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación y destinada al tránsito de peatones.

Antejardín: Es el área libre comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación de las fachadas exteriores de la edificación.

Aparcadero: Es el área de terreno, edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos.

Área Bruta: Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

Área Cubierta: Es la proyección en el lote de las edificaciones sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

Área Construida: Es la suma de las áreas de los pisos de una estructura, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Área de Actividad Agrícola: Son aquellos que según su localización, calidades de suelo y características topográficas son en mayor o menor grado aptas para desarrollar actividades agropecuarias.

Área de Actividad Especializada: Es aquella que por las características de las actividades que desarrolla o por el impacto ambiental que genera en el entorno, requiere de una localización y tratamiento específico.

Área de Actividad Residencial: Es aquella que está prevista para uso predominante de vivienda y que se conforma alrededor de áreas y ejes de actividad de uso mixto.

Área de Canje: Es aquella que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes requiere modificar sus características anómalas mediante el intercambio de terrenos con los predios vecinos.

Área de Cesión: Es aquella transferida por el urbanizador al municipio de San Vicente del Caguán a título gratuito, mediante una escritura de cesión y con destino a su uso público y comunal, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones de este Acuerdo sobre la materia.

Área de Control Ambiental o de Aislamiento: Es la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente, haciendo parte integral de la sección transversal de dichas vías.

Área Desarrollada: Es el terreno urbanizado o en proceso de urbanización, parcelado o en proceso de parcelación, edificado o no, localizado dentro del perímetro urbano y rural del municipio.

Área de Ocupación: Es la superficie en el lote que abarca la edificación.

Área del Lote: Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Área Libre: Es la superficie restante de un lote al descontar el área de ocupación. En el cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los patios de ventilación cuyas áreas sean menores a las del patio mínimo permitido.

Área Neta Urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, ronda de ríos, entre otros).

Área no Edificable: Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación de riesgo o que hayan sido declarados como zonas de reforestación.

Áreas sin Desarrollar: Son los terrenos no urbanizados, ni parcelados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites urbano y rural del municipio.

Área Urbana: Es aquella localizada dentro del perímetro urbano del Municipio, donde se permiten los mayores índices de densidad, y donde están concentrados en su gran mayoría los elementos que conforman la estructura urbana del Municipio.

Área Util: Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías públicas locales principales, las zonas verdes y comunales de cesión.

Área Verde: Es el espacio abierto empedrado y arborizado de uso público o privado, destinado a la recreación y preservación ecológica del ambiente circundante.

Asentamiento: Hundimiento o descenso del nivel de una estructura debido a la deformación del suelo o roca de fundación.

Avalúo Comercial: Es el valor comercial que se le define a un inmueble mediante un estudio realizado por peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz u otras entidades expertas en la materia.

Avenida: Es una vía de alto grado de intensidad vehicular y peatonal trazada generalmente por zonas de uso múltiple.

Aviso y/o valla: Es toda aquella propaganda, anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos, o de servicio, se colocan en los frentes de las edificaciones, en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto o en predios o lugares visibles, tales como tableros, placas, vidrios, tablas, entre otros, ya sean pintados, grabados, iluminados, reflectantes, impresos, entre otros.

Azotea: Espacio descubierto del último piso de una edificación que eventualmente puede usarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Balcón: Prolongación cubierta o descubierta de una edificación que cumpliendo las funciones de un mirador, sobresale de la fachada.

Base de Fundación: Es el nivel al cual se suponen entran las fuerzas sísmicas al edificio.

Berma: Es la porción de la sección transversal de una vía contigua a la calzada, que sirve para estacionar vehículos en caso de emergencia, y como soporte lateral de la base y de la superficie de rodamiento.

Calzada: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada el tránsito de vehículos.

Calle: Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

Cargas: Son fuerzas que actúan sobre el sistema estructural y provienen del peso de todos los elementos permanente de la construcción, los ocupantes y sus posesiones.

Carga Muerta: Es la carga vertical, debida al peso de todos los elementos permanentes, ya sean estructurales o no estructurales.

Carga Permanente: La constituida por el peso propio de la estructura mas los materiales de construcción que vayan a actuar en forma no interrumpida contra la vida útil de la construcción.

Carga Viva: Es la carga debida al uso de la estructura, sin incluir la carga muerta, carga de viento o sismo.

Carrera: Es la vía urbana cuya dirección predominante es de Norte a Sur.

Carril de Circulación: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

Cercha: Es un elemento estructural reticulado, destinado a recibir y trasladar a los muros portantes las cargas de la cubierta.

Cesión tipo A: Es aquella transferida por el urbanizador al municipio de San Vicente del Caguán, a título gratuito mediante una escritura de cesión, con destino a uso público o comunal de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones de éste Acuerdo sobre la materia.

Cesión Tipo B: Es la parte del predio transferida por el constructor o urbanizador, destinada al equipamiento comunal privado, libre y construido.

Cesión Obligatoria: Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o contruir.

Cimentación: Conjunto de los elementos estructurales destinados a transmitir las cargas de una estructura al suelo de apoyo.

Columna: Elemento estructural cuya sollicitación principal es la carga axial de compresión, acompañada o no de momentos axiales.

Columna de Amarre: Es un elemento vertical de concreto reforzado que sirve para amarrar los muros de una construcción.

Concreto: Mezcla de cemento hidráulico, agregado fino (arena), agregado grueso y agua.

Condominio: Conjunto de vivienda urbano o rural regido por un reglamento de copropiedad.

Conjunto de Vivienda: Es el compendio de obras de urbanismo y de arquitectura destinado a uso de cinco (5) o mas unidades de vivienda, regidas por un reglamento de copropiedad. Se desarrolla en terrenos urbanos.

Conjunto Comercial: Es el resultado arquitectónico cuyo uso predominante es el comercio, regido por un reglamento de copropiedad.

Construcción: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Construcción Provisional: Es la estructura ejecutada con carácter exclusivamente temporal aún en los casos que esta obra se haya realizado con materiales de carácter permanente.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Contaminación del Medio Líquido: Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, entre otros), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

Contaminación - Degradación del suelo: Se considera contaminación -degradación del Suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que tornen en focos PBOtenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

Contribución por Valorización: Es un instrumento financiero que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere dicha obra en determinado sector de la ciudad.

Cooperación entre Participes: Es un mecanismo de gestión sobre el suelo utilizado para el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo de actuaciones urbanísticas que no requieran de una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios, garantizando la cesión de terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

Cota de Nivel: Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión tomada a lo largo de una curva de nivel, con respecto al nivel del mar.

Cruce: Intersección de dos vías.

Cruce a Nivel: Intersección de dos o más vías en donde no se contempla paso elevado.

Culata: Es el muro integrante de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Cuneta: Es la zanja que sirve para desagüe de una vía.

Declaratoria de Bienes e Inmuebles de Desarrollo o Construcción Prioritarias: Consiste en la ejecución impositiva y obligatoria de las actuaciones urbanísticas de urbanización o de edificación previstas para el desarrollo del Plan. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias es un instrumento de gestión del suelo, por parte de la Administración, previsto en el Plan de Ordenamiento, para determinar a los propietarios de bienes inmuebles, tiempos máximos para urbanizar suelos de expansión, terrenos urbanos urbanizables no urbanizados, o edificar terrenos urbanizados sin construir. En caso de incumplimiento, habilita la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta.

Declaratoria de Utilidad Pública: Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública.

Demarcación: Técnicamente es la fijación de la línea que determina el límite de un lote y las zonas de uso público, la línea fijada se llama línea de demarcación. Desde el punto de vista de la gestión, es el acto administrativo por medio del cual el Municipio define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas de un predio y las especificaciones técnicas de las construcciones.

Densidad: Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones usos o actividades.

Densidad Bruta: Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

Densidad Neta: Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo: Son los incrementos en los derechos urbanísticos de construcción y desarrollo que adquieren determinados propietarios de predios, mediante las acciones urbanísticas determinadas por los Planes, las cuales les otorgan un mayor aprovechamiento urbanístico y beneficio económico para sus predios o inmuebles, constituyéndose en hechos generadores de plusvalía. Dichos derechos adicionales, podrán representarse económicamente en títulos valores, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la participación municipal en la plusvalía .

Derechos Urbanísticos de Construcción y Desarrollo: Son mecanismos jurídico-económicos que permiten calcular los valores económicos de los índices de edificabilidad de un terreno, autorizados por los planes, ya sea para un lote, un predio o el área bruta de una Unidad de Actuación Urbanística o de un Plan Parcial.

Diagonal: Es la vía urbana que al cruzar una carrera su dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a éstas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Edificación: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente, ejecutado para servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Edificación Adosada: Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianera y aislado los otros tres.

Edificación Aislada: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

Edificaciones Continuas: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

Edificaciones en Serie: Son aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, separadas lateralmente entre sí colindando con los lotes vecinos, donde pueden existir módulos medianeros o esquineros.

Edificación Multifamiliar: Ver vivienda multifamiliar.

Edificaciones Pareadas: Son aquellas semejantes, situadas en lotes contiguos, adosadas en la medianería y con aislamientos en los otros costados.

Efectos de las Cargas: Son las deformaciones y fuerzas internas que producen las cargas en los elementos estructurales.

Empate: Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con otras contiguas.

Enajenación Forzosa: Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por los alcaldes municipales con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.

Enajenación Voluntaria: Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.

Equipamiento: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una determinada actividad.

Equipamiento Comunal Privado: Es el conjunto de áreas libres y edificaciones de uso comunitario, que contempla las necesidades primarias de vivir en comunidad.

Equipamiento Comunal Público: Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

Esfuerzo: Intensidad de fuerza por unidad de superficie.

Esquema Básico: Es el diseño previo, propuesto ante la Oficina de Planeación Municipal o la Curaduría Urbana para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

Estacionamiento: Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

Estación de Servicio: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes, al por menor y expendio de combustible para los mismos (ver expendio de combustibles).

Estructura: Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al suelo.

Estructura Urbana: Es la organización física de las actividades urbanas.

Expendio de Combustible: Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

Expropiación por Vía Administrativa: Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se podrá

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

Expropiación por Vía Judicial: Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la Entidad competente.

Fachada Exterior: En una edificación, es el alzado que da sobre la vía. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

Fachada Interna: En una edificación, es el alzado que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos. (Posterior o lateral).

Fondo de Lote: Es el cociente que resulta de dividir el área del mismo por su ancho.

Frente de Lote: Es la longitud de su línea de demarcación.

Garaje Privado: Es el local de una edificación con carácter de uso anexo o el espacio abierto donde se guardan vehículos de los propietarios de la edificación o espacio abiertos.

Garaje Público: Es la construcción o espacio abierto cuyo uso principal es el de guardar y cuidar, de manera temporal vehículos automotores, motocicletas y/o bicicletas.

Granja: Es el terreno destinado al uso agropecuario.

Habitación: (Lugar habitable) Es el espacio de una construcción, destinado al alojamiento, reposo o dormitorio.

Hotel: Es el establecimiento para hospedaje temporal de viajeros o personas en general.

Impacto Ambiental: Es el grado de contaminación o afectación generado por el funcionamiento de una actividad dentro de un contexto urbano o rural.

Impacto Social: Es el grado de afectación psico-social, generado por el funcionamiento de una actividad dentro de un contexto urbano o rural.

Índice de Construcción: Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote sin contar dentro del área construida el área correspondiente a las instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en la azotea y el de las instalaciones mecánicas y técnicas y subestaciones de servicio público que se encuentren en el sótano o semisótano.

Índice de Ocupación: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

Índice de Uso: Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

Instalaciones Internas de Acueducto: Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de abastecimiento de agua del inmueble a partir del contador o de la derivación de la red de suministro.

Instalaciones Internas de Alcantarillado: Conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de evacuación de los residuos líquidos del inmueble hasta la caja de inspección que conecta a la red local de alcantarillado.

Intensidad de Uso: Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

Jardín: Es el área libre con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

Jardín Infantil: Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para recreo de los niños.

Legalización: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

Licencia: Es la autorización de construcción, refacción, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales expedida por la oficina de Planeación o la Curaduría Urbana.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Límite de Ubicación: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

Límite de Ubicación Frontal: Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

Límite de Ubicación Lateral: Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con los linderos laterales del lote.

Límite de Ubicación Posterior: Es la línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en relación con el lindero posterior del lote.

Linderos: Es la línea común que separa dos lotes o áreas diversas.

Línea de Construcción: Es el límite de ubicación frontal del primer piso de una edificación.

Línea de Demarcación: Lindero entre un lote y la zona de uso público.

Lote: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

Lote de Esquina: Es el terreno situado en la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales.

Loteo: Es la división de un globo de terreno en dos o más lotes, solares o parcelas con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, o en caso de creación de nuevas vías es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres hectáreas, siempre que no implique la creación de nuevas vías. El término incluye el loteo. Hay dos clases de loteo: las urbanizaciones y parcelaciones.

Macadam: Pavimento hecho con piedra machacada y arena, aglomerado con una apisonadora.

Manzana: Es el área de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y conformada por uno o más lotes.

Mercado: Es el establecimiento donde se reúnen varios comerciantes con el propósito de vender productos alimenticios o de menaje por mayor y al detal.

Motivos de Utilidad Pública: Son los fundamentos jurídicos que soportan el requerimiento de adquisición de bienes inmuebles para destinarlos a fines que contribuyan con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en concordancia con el Principio de Prevalencia del Interés General sobre el Particular determinado por la Ley 388 de 1997. Corresponden a los relacionados en el artículo 58 de la mencionada Ley.

Muros Confinados: Son muros en mampostería enmarcados por vigas y columnas de amarre.

Muros de Carga: Son muros de mampostería que además de su peso propio transmiten a la cimentación otras cargas verticales provenientes de los entresijos y cubiertas.

Muros Divisorios: Son muros que no llevan mas carga que su peso propio, no cumplen ninguna función estructural y por lo tanto pueden ser removidos sin comprometer la seguridad estructural del conjunto.

Nivel Oficial: Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina de la siguiente forma: a.- En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponden a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación. b.- En los lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales y como líneas de demarcación existan.

Norma: Es el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales, que regulan o encausan el desarrollo planificado.

Normalización: Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encausan y regulan su funcionamiento.

Norma mínima: Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

Núcleo Cooperativo: Es el conjunto urbanístico y arquitectónico de propiedad cooperativa.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Número de pisos: Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar, una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezzanines). En el cómputo de número de pisos se incluirá el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con veinte centímetros (1.20 cm) del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

Obras de Saneamiento: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

Paramento: Es la línea recta que limita la fachada de una edificación en un contexto urbano.

Paradero: Ver estacionamiento.

Parcela: Es la porción de terreno desenglobada de predios vecinos y cuya área no es menor a mil metros cuadrados (1.000 mts²).

Parcelación: Es todo desarrollo de un predio en la zona rural que se divide en cinco o más unidades, que ejecuta obras de urbanismo y/o arquitectónicas y puede poseer un reglamento de copropiedad.

Parcelador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en del propietario del terreno, directa o indirectamente emprenda o lleve a cabo una parcelación.

Parque: Es el área de uso público destinada a prados, jardines y arborizaciones, para recreo y deportes de la comunidad.

Parqueaderos: Ver garaje público.

Patio: Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.

Perfil de Construcción: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

Piso Fino: Es el acabado definitivo de un piso.

Plan de Desarrollo Urbano: Se entiende por el Plan de Desarrollo Urbano, un planteamiento urbanístico preliminar que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo de la ciudad.

Plan General: Es el conjunto de normas que establece la política del municipio, encaminada a crear y mantener las condiciones físicas, económicas y sociales necesarias para la vida y el desarrollo de la comunidad.

Plan Vial: Es la parte del Plan General que determina, organiza y normaliza las zonas de uso público destinadas al tráfico de vehículos y peatones en el territorio del municipio y comprende: a.- El mapa vial que define las rutas y la clasificación de las vías. b.- Las normas y especificaciones generales de las mismas. c.- Los planes a largo plazo relacionados con la viabilidad municipal. El plan vial sirve de base para plantear las prioridades de apertura y ampliación de vías, así como los presupuestos y programas de ejecución.

Plano Aprobado: Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto urbanístico - arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción en trámite, el cual ha sido sellado y firmado por el director de la oficina o el curador urbano como parte del acto administrativo de apropiación.

Plano Oficial de Zonificación: Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial del municipio en áreas de actividad y zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso del desarrollo urbano.

Plano Topográfico: Es el plano correspondiente a un levantamiento del predio en el cual se definen claramente sus linderos y características topográficas, niveles ángulos y áreas entre otros.

Pórtico: Es el conjunto estructural constituido por vigas y columnas.

Predio: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público, comunal o privado.

Prefabricado: Elementos con o sin refuerzo que se funde en un lugar diferente a su posición final de la estructura.

Programa de Ejecución: Es el plan programático y obligatorio de los Planes de Ordenamiento en el que se relacionan las ejecuciones de las actuaciones sobre el territorio previstas durante la vigencia del período de la administración municipal, en concordancia con el Plan de Desarrollo, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Proyecto Arquitectónico: Es el diseño y la representación gráfica, mediante planos y dibujos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas vigentes.

Proyecto de Parcelación: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, de vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

Proyecto de una Vía: Es el conjunto de planos y especificaciones necesarias para la construcción de la vía, que comprenden: topografía de la zona, trazado, localización, plantas y rasantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, especificaciones y detalles de construcción, presupuesto y reglamentación urbanística de las construcciones que la bordean.

Proyecto General: Son los planos de una urbanización o conjunto y sus redes respectivas, los cuales una vez aprobados por la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, y las empresas de servicios públicos respectivos, sirven de base para desarrollar los proyectos definitivos (arquitectónicos y técnicos particulares).

Proyecto Urbanístico: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

Radio de Paramento: Es la línea recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la superficie que limita el paramento de demarcación de un predio.

Radio de Sardineles: Es la línea recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la faja que separa la calzada y el andén.

Rampa: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

Redesarrollo: Es el proceso de renovación urbana, por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinan determinadas áreas, mediante la acción del municipio y de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas se destinen apropiadamente al uso público, privado o a ambos según las necesidades de modernización, reconstrucción embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

Reforma Locativa: Es el proceso de sanear, reparar o adecuar una edificación a nuevas necesidades.

Reglamento de Zonificación: Es el conjunto de normas que regulan el uso de la tierra, y sus especificaciones urbanísticas, así como el Plano de Zonificación.

Reglamento de Urbanización: Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de loteo y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización y que debe ser decretado o dictado mediante resolución que expida el Alcalde a través del organismo competente, previo el concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.

Regularización de un Vía: Es la adecuación de una vía a un ancho uniforme en toda su extensión.

Reloteo: Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.

Reparto de Cargas y Beneficios: Es el desarrollo del Principio de la Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios, establecido en la Ley 388 de 1997 para el ordenamiento del territorio. Consiste en que los propietarios de predios e inmuebles que conforman el ámbito territorial de un Plan Parcial, realicen un reparto equitativo de los costos actuales de la urbanización y los beneficios futuros que se obtengan con la ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas por el Plan. Dicho reparto debe ser proporcional a la superficie del suelo aportada por cada uno de los propietarios que conforman el ámbito espacial de dichas actuaciones urbanísticas.

Retroceso: Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción de las edificaciones vecinas, o del paramento de construcción del respectivo predio.

Ronda: Es la zona de terreno invadida por el flujo y reflujo de los ríos sin que salgan de su cauce.

Ronda de Ríos: Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos y quebradas.

Saneamiento Básico: Son los procesos que garantizan simultáneamente a la agrupación de viviendas la evacuación de los residuos líquidos, el suministro de agua PBOTable, la adecuación de los pisos y la construcción de las instalaciones sanitarias domiciliarias que garantice el uso de los sistemas.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Sardinel: Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y el separador de una vía.

Semisótano: Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea, que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta, a no más de 1.20 metros sobre el nivel oficial del terreno.

Sendero: Zona de uso público o privado destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

Separador: Es la faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

Servicios Comunales: Son las áreas libres y construidas, que complementan las necesidades de una comunidad.

Servicios Públicos: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

Sistema de Resistencia Sísmica: Es aquella parte de la estructura que según el diseño aporta la resistencia requerida para soportar las cargas sísmicas.

Solar: Terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

Sótano: Nivel de una edificación totalmente subterráneo.

Subdivisión: Acto en el cual se protocoliza la partición de un globo de terreno.

Subdivisión Aprobada: Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante la Oficina de Planeación de San Vicente del Caguán, y que cumple con las normas urbanísticas.

Superlote: Es el terreno correspondiente a una manzana, o área similar, dotado de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o de agrupaciones de vivienda.

Supermanzana: Es el área integral dentro de un trazado urbano, limitada por vías vehiculares de uso público, que agrupa dos o mas manzanas.

Terreno Urbanizado: Es el globo de terreno urbano con áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

Transferencia de Dominio: Es la entrega al Municipio de San Vicente del Caguán a título gratuito, por parte del urbanizador, de las zonas destinadas a uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieran.

Transversal: Es una vía urbana que al cruzar una calle su dirección predominante es similar a la de las carreras aledañas, sin ser paralela a éstas.

Trocha: Ver carril de circulación.

Ultimo Piso: Es el piso superior de una edificación.

Unidades de Actuación Urbanística: Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación. Por medio de la Unidad de Actuación Urbanística se debe asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

Urbanización: Es el globo de terreno dividido en áreas destinadas al uso privado y público integrado por cinco (5) o más lotes dotados de servicios públicos y sus respectivas áreas de cesión, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

Urbanización Aprobada: Es aquella en que se han diseñado a satisfacción del Municipio de San Vicente del Caguán los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, y que además se han cedido por escritura pública al Municipio de San Vicente del Caguán las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

Urbanización en Desarrollo: Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la Licencia correspondiente.

Urbanización Recibida: Es aquella en que se han construido a satisfacción del Municipio de San Vicente del Caguán las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, según los correspondientes planos aprobados.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o lleva a cabo una urbanización o parcelación para lo cual deberá cumplir las disposiciones de éste Acuerdo sobre la materia.

Uso: Es la destinación o empleo que se da a un terreno, a una construcción o a parte de ellos.

Uso Compatible: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Uso Condicionado: Es aquel cuyo funcionamiento en el área de actividad está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la Oficina de Planeación o de la Curaduría Urbana.

Uso Institucional: Es aquel que corresponde a servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad o culto.

Uso Permitido: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad independientemente del tratamiento a que esté sometida ésta área.

Uso Principal: Es aquel señalado como uso predominante, que establece un carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

Vecinos: Para todos los efectos previstos en el Artículo 65 de la Ley 9 de 1.989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

Vehículo Estacionado: Es aquel que se detiene momentáneamente con el objeto de dejar o recibir pasajeros o carga.

Vehículo Parqueado: Es aquel que ha sido detenido para situarlo temporalmente.

Vía: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y/o personas.

Vía Arteria: Son las principales del sistema vial (Ver V-1, V-2, V-3, V-4).

Vía Lateral: Vía de carácter local anexa a las calzadas principales.

Vía Longitudinal: Es una vía cuya dirección predominante es Norte - Sur.

Vía Transversal: Es aquella cuya dirección predominante es Oriente - Occidente.

Vía V-1: Es la vía de enlace regional cuyas características permiten el tránsito de una alta cantidad de vehículos.

Vía V-2: Es la vía cuya longitud y características permiten el enlace o conexión de circuitos urbanos.

Vía V-3: Es la vía urbana que sirve de límite a los circuitos.

Vía V-4: Es la vía urbana que sirve de límite a los sectores.

Vía V-5: Vía local, es la vía urbana que sirve de penetración a los barrios.

Vía V-6: Es la vía urbana de acceso de servicio general en los barrios.

Vía V-7: Es la vía urbana destinada al tránsito de peatones y ocasionalmente de vehículos livianos.

Vía V-8: Es la zona de uso público destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

Viga: Elemento estructural cuya sollicitación principal es el momento flector acompañado o no de cargas axiales.

Viga de Amarre: Es un elemento de concreto reforzado de no menos de 15 cms. De altura, que sirve para amarrar a diferentes niveles bs muros de una edificación. La viga de amarre puede estar embebida dentro de la losa de entepiso cuando ésta es de concreto reforzado y en éste caso puede tener el mismo espesor del respectivo entepiso.

Vivienda Adosada: Ver edificación adosada.

Vivienda Aislada: Ver edificación aislada.

Vivienda Bifamiliar: Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

Vivienda en Edificación Continua: Ver edificación continua.,

Vivienda Multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene mas de dos viviendas en un mismo lote.

Vivienda Unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

Voladizo: Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida sobresale del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción.

Zona: Es cada una de las áreas en que se divide el suelo rural del municipio, con el fin de determinarle usos y reglamentar sus construcciones. En el suelo urbano se denominan Areas.

Zonas Comunes: Son las áreas libres o cubiertas de uso público o privado cedidas por el urbanizador al Municipio o a los condomitentes.

Zona Especializada de Reserva Ambiental: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con méritos o valor para el paisaje urbano o rural del Municipio de San Vicente del Caguán.

Zona Especializada de Reserva de la Ronda de los Ríos y Quebradas:
Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños o rondas de los ríos, quebradas, humedales, nacimientos y todo tipo de fuentes y cuerpos de agua.

Zona de Influencia: Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

Zona de Afectación Vial: Son las franjas de terreno necesarias para la futura construcción o ampliación de las vías, que serán tenidas en cuenta por la Oficina de Planeación par afectar los predios correspondientes.

Zonas Verdes: Areas libres empradizadas y arborizadas de uso público comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ornamentación de la comunidad.

Zona Verde de Aislamiento o de Protección Ambiental: Es la zona de cesión para uso público, no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías con el propósito de adecuarlas paisajística y ambientalmente y que no forma parte de la sección transversal de la vía.

Zona Verde del Andén: Es el área empradizada y/o arborizada que forma parte del andén.

Zona Vial: Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal..

TÍTULO 6. NORMAS TRANSITORIAS

Artículo 236. Transitorio

Autorízase al Alcalde Municipal A TRAVES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN para conceder a los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de San Vicente del Caguán hasta el 31 de diciembre del 2002 y a partir de la sanción del presente Acuerdo para que legalizen ante la Oficina de Planeación Municipal las construcciones, parcelaciones, reformas, modificaciones, ampliaciones, loteos y subdivisiones realizadas o levantadas –según el caso- sin haber obtenido la correspondiente Licencia de Construcción, y/o habiéndola obtenido hayan adelantado total o parcialmente la construcción en contravención a lo preceptuado en la Licencia, a fin de que la tramite de ser el caso y/o presente los correspondientes planos y documentos en los términos exigidos por la Oficina de Planeación.

Parágrafo primero.- Es entendido que el beneficio consagrado en el presente artículo, no cobija las situaciones que se verifiquen con posterioridad a la sanción al presente Acuerdo, y por el contrario a éstos les serán impuestas las sanciones de Ley 388 de 1.997.

Parágrafo segundo.- Establecer que, quien diligencie ante la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal lo establecido en el presente Artículo, mediante la presentación de los planos y documentos en los términos señalados en la misma quedarán amparados por éste beneficio, sin perjuicio de que su proyecto, plano o solicitud no fuere aprobado o aprobada el día límite señalado para éste efecto, es decir, que la entrega íntegra de los documentos requeridos por la Oficina de Planeación en los términos previamente concertados con la misma deberá surtirse dentro del término establecido en el presente artículo, sin perjuicio –se insiste- que su aprobación sea posterior a la indicada fecha.

Artículo 237. Transitorio

Señalar a los propietarios y poseedores infractores que, si dentro del plazo establecido no presentan la correspondiente solicitud de legalización, presentando los planos correspondientes para su aprobación, cumpliendo los requisitos y subsanando las conductas descritas, se procederá, previo trámite de Ley, a imponer las sanciones correspondientes.

Artículo 238. Transitorio

La Administración Municipal elaborará en el término de un mes a partir de la aprobación, la delimitación de cada una de las zonas, areas, centros poblados, áreas verdes y de conservación, como descripción escrita de lo contenido en la cartografía, referenciando a la nomenclatura y números catastrales de los predios pertinentes a cada una de las categorías, como documento anexo que hará parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 239. Transitorio

La Administración Municipal en un término de treinta días a partir de la aprobación, deberá entregar debidamente ajustados los documentos relacionados con: la cartografía, programas de ejecución, documento técnico de soporte y documento resumen, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo

Artículo 240. Transición de normas

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997, una vez adoptado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial dentro del término previsto en la Ley 507 de 1999, ningún agente público

ACUERDO NUMERO 003 DE FEBRERO 20 DE 2002: "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN (CAQUETÁ)"

o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los proyectos radicados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo, serán tramitados de conformidad a las normas vigentes en la fecha de su radicación.

Artículo 241. Vigencia y derogatorias

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Honorable Concejo Municipal de San Vicente del Caguán, a los Veinte (20) días del mes de Febrero de 2002.

Presidente

Secretario General