

HYLEA LTDA.
Consultores Ambientales

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE PUERTO CAICEDO**

COMPONENTE URBANO

TOMO III

DICIEMBRE 20 DE 1999

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE PUERTO CAICEDO 1999

TABLA DE CONTENIDO

	Pág
1. INTRODUCCIÓN	1
2. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO	3
2.1. DELIMITACIONES	3
2.1.1 Puerto Caicedo	3
2.1.2 El Cedral	4
2.1.3 San Pedro	5
2.1.4 Villaflor	5
2.2. POLÍTICAS DE CORTO PLAZO	6
2.2.1 Más y mejores servicios	6
2.2.2 Definición de la tenencia de tierras	7
2.2.3 Priorización e inversión en proyectos sostenibles	7
2.2.4 Promoción y generación de empleo no gubernamental	7
2.2.5 Mayor cobertura y calidad de los servicios públicos	9
2.2.6 Construcción de una cultura para la convivencia pacífica	9
2.2.7 Apoyo a proyectos de vivienda de interés social	9
2.2.8 Promoción y mejoramiento de zonas verdes, recreativas y deportivas	10

2.2.9	Recuperación del espacio público	10
2.2.10	Mejoramiento del servicio de alumbrado público	11
2.2.11	Recuperación de las áreas ribereñas a la quebrada El Achiote	11
2.2.12	Activación del comité de atención y prevención de desastres y formulación de proyectos afines	11
2.3.	POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO	12
2.3.1	Definición de la tenencia de tierras	12
2.3.2	Priorización e inversión en proyectos sostenibles	12
2.3.3	Promoción y generación de empleo no gubernamental	12
2.3.4	Mejor cobertura y calidad de los servicios públicos	13
2.3.5	Construcción de una cultura para la convivencia pacífica	13
2.3.6	Apoyo a proyectos de vivienda de interés social	14
2.3.7	Promoción y mejoramiento de zonas verdes, recreativas y deportivas	14
2.3.8	Diseño y construcción del terminal de transporte	14
2.3.9	Recuperación del espacio público	14
2.3.10	Mejoramiento del servicio de alumbrado público	15
2.3.11	Recuperación de las áreas ribereñas de la quebrada El Achiote	15
2.3.12	Activación del comité de atención y prevención de desastres	15
3.	USO Y OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA	16

3.1.	DELIMITACIONES	16
3.1.1	Área de expansión urbana de Puerto Caicedo	16
3.1.2	Casco urbano de San Pedro	16
3.2.	POLÍTICAS DE CORTO PLAZO	17
3.2.1	En el área de expansión urbana de Puerto Caicedo	17
3.2.1.1	Reservación de área para el desarrollo municipal	17
3.2.1.2	Concertación para la habilitación urbanística a cargo de los propietarios	17
3.2.1.3	Recuperación de las áreas ribereñas de la quebrada El Achioté	18
3.2.2.	En el área de expansión urbana de San Pedro	18
3.2.2.1	Adecuación y habilitación urbanística	18
3.2.2.2	Declaración de áreas de desarrollo concertado	19
3.3.	POLÍTICAS DE MEDIO PLAZO	19
4.	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL	20
4.1.	ÁREAS URBANAS	20
4.1.1	Puerto Caicedo	20
4.1.1.1	Avenida 24 de Noviembre	20
4.1.1.2	Avenida del Río	20
4.1.1.3	Avenida del Deporte	21

4.1.1.4	Vías principales de acceso	21
4.1.1.5	Otras vías proyectadas	21
4.1.1.6	Vías actuales secundarias	22
4.1.2	San Pedro	22
4.2.	ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA	22
4.2.1	Puerto Caicedo	22
4.2.1.1	Continuación Avenida 24 de Noviembre	22
4.2.1.2	Vía de acceso a zonas residenciales	23
5.	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	24
5.1.	ÁREAS URBANAS	24
5.2.	ÁREAS DE EXPANSIÓN	24
6.	SERVICIOS PÚBLICOS	25
6.1.	CORTO PLAZO	25
6.1.1	Mayor cobertura y calidad de los servicios públicos	25
6.1.2	Mejoramiento del servicio de alumbrado público	25
6.2.	MEDIO PLAZO	25
6.2.1	Mejor cobertura y calidad de los servicios públicos	25
6.2.2	Mejoramiento del servicio de alumbrado público	26

7.	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES PÚBLICOS	27
8.	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	28
8.1.	POLÍTICAS GENERALES	28
8.2.	EN SUELOS URBANOS	28
8.2.1	Suelo urbano de Puerto Caicedo	28
8.2.2	Suelo urbano de San Pedro	28
8.3.	EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA	29
8.3.1	Puerto Caicedo	29
8.3.2	San Pedro	29
9.	DIRECTRICES GENERALES DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA MACROPROYECTOS URBANOS	30
9.1.	SISTEMAS DE ACUEDUCTO Y AGUA POTABLE EN EL ÁREA URBANA DE PUERTO CAICEDO	30
9.2.	AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO	30
9.3.	ESTUDIO DE GEOMORFOLOGÍA Y DINÁMICA FLUVIAL DE LOS RÍOS GUINEO Y PUTUMAYO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO CAICEDO	31
9.4.	PAVIMENTACIÓN ASFÁLTICA Y/O RÍGIDA DE LA MALLA VIAL URBANA	31
9.5.	SISTEMAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y	

	PAISAJÍSTICA, CENTROS DE ESPARCIMIENTO, EDUCACIONAL, RECREACIONAL Y DEPORTIVA.	32
9.5.1	Villa deportiva	33
9.5.2	Parque municipal y parque ecológico	33
9.5.3	Recuperación de áreas adyacentes a la quebrada El Achiote	34
9.6.	TERMINAL DE TRANSPORTE	34
10.	DEFINICIÓN DE ÁREAS POR ACTIVIDAD	36
10.1.	EN SUELO URBANO	36
10.1.1	Casco urbano de Puerto Caicedo	36
10.1.1.1	Áreas de actividad residencial	36
10.1.1.1.1	Áreas de actividad residencial R-1	36
10.1.1.1.1.1	Zona residencial especial R-1E	36
10.1.1.1.1.2	Zona residencial de conservación paisajística y ambiental R-1C	37
10.1.1.1.2	Área de actividad residencial R-2	37
10.1.1.1.3	Área de actividad residencial R-2 Especial R-2E	37
10.1.1.1.4	Área de actividad residencial de consolidación R-3	37
10.1.1.1.5	Área de actividad residencial para vivienda de interés social R-4	38
10.1.1.2	Área de actividad múltiple y mixta AM	38
10.1.1.2.1	Área de actividad múltiple AM-1	38
10.1.1.2.1.1	Zona de conservación paisajística y ambiental AM-1C	39

10.1.1.2.1.2	Área de actividad mixta AM-2	39
10.1.1.3	Áreas de actividad especializada	39
10.1.1.3.1	Área de actividad industrial I	39
10.1.1.3.2	Área de actividad de galería G	39
10.1.1.3.3	Área de actividad de la terminal de transporte T.T	40
10.1.1.3.4	Área de actividad de zonas verdes, recreativas y deportivas ZVRD	40
10.1.1.4	Área de actividad correspondiente a la planta de tratamiento de aguas servidas PT	40
10.1.1.5	Área de corredor regional CR	41
10.1.1.6	Área del Centro Administrativo Municipal CAM	41
10.1.2	Casco urbano de El Cedral	41
10.1.2.1	Áreas de actividad residencial	41
10.1.2.1.1	Áreas de actividad residencial R-2	42
10.1.2.1.2	Área de actividad residencial R-2 Especial R-2E	42
10.1.2.1.3	Área de actividad residencial de consolidación R-3	42
10.1.2.2	Área de actividad múltiple y mixta AM	42
10.1.2.2.1	Área de actividad múltiple AM-1	42
10.1.2.3	Área de actividad de galería G	43
10.1.2.4	Área de actividad de zonas verdes, recreativas y deportivas ZVRD	43
10.1.2.5	Área de actividad educativa AE	43

10.1.2.6	Zona protectora del río Cocayá y quebrada La Pedregosa	44
10.1.3	Casco urbano de San Pedro	44
10.1.3.1	Áreas de actividad residencial R-1	44
10.1.3.1.1	Zona residencial de conservación paisajística y ambiental R-1C	44
10.1.3.1.2	Área de actividad residencial para vivienda de interés social R-4	45
10.1.3.2	Área de actividad múltiple y mixta AM-1	45
10.1.3.2.1	Zona múltiple de conservación paisajística y ambiental AM-1C	45
10.1.3.2.2	Área de corredor regional CR	46
10.1.3.2.3	Zonas protectoras de ríos y quebradas RF	46
10.1.3.2.3.1	Zona protectora del río Putumayo RF-P	46
10.2.	EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	46
10.2.1.	Casco urbano de Puerto Caicedo	46
10.2.1.1	Áreas de actividad residencial	47
10.2.1.1.1	Zona residencial especial R1-E	47
10.2.1.1.2	Zona residencial de conservación paisajística y ambiental R1C	47
10.2.1.2	Área de actividad residencial de parcelaciones ARP	47
10.2.1.3	Áreas de utilidad pública	48
10.2.1.3.1	Zona O ZO	48
10.2.1.3.2	Área de corredor regional (vía nacional proyectada) CR	48
10.2.1.3.3	Área de protección de cuencas	49

10.2.2	Casco urbano de San Pedro	49
10.2.2.1	Áreas de actividad residencial	49
10.2.2.1.1	Zona residencial especial R-1E	49
10.2.2.1.2	Zona residencial para vivienda de interés social R-4	49
11.	NORMAS URBANISTICAS	57
11.1.	LICENCIAS	57
11.2.	REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO PARA URBANIZACIONES	57
11.2.1	Requisitos de urbanización	58
11.2.2	Proceso de urbanización	59
11.2.3	Requisitos generales de servicios públicos para las urbanizaciones residenciales	64
11.2.4	Requisitos generales de servicios públicos para las urbanizaciones industriales y mixtas	65
11.3.	NORMAS GENERALES EN ÁREAS ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE PARCELACIONES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN	67
11.4.	CESIÓN DE ÁREAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN	68
11.4.1	Cesión de áreas	68
11.4.2	Localización de las zonas verdes	70
11.4.3	Adecuación de las zonas verdes	71

11.5.	NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL	72
11.6.	ALTURAS	73
11.7.	DISPOSICIONES GENERALES	74
11.8.	DISPOSICIONES FINALES	

1. INTRODUCCIÓN

Para el caso del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, los suelos urbano y de expansión urbana lo integran la cabecera municipal, y los centros poblados de Villaflor, San Pedro y El Cedral. Puerto Caicedo es el núcleo de mayor población, seguido de El Cedral, San Pedro y Villaflor.

Como característica general de estos poblados es su crecimiento desordenado y la ausente y/o limitada disponibilidad de servicios básicos, especialmente acueducto y alcantarillado, situación que deteriora notablemente las condiciones de vida de sus habitantes.

Siguiendo el artículo 13 de la Ley 388 de 1.997, en este documento se abordan las políticas de medio y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial y de transporte, disponibilidad de servicios públicos a corto, mediano plazo, equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes, vivienda de interés social y las normas urbanísticas. Los asuntos más relevantes también se abordaron para los núcleos de El Cedral, San Pedro y Villaflor.

Como soporte del documento se elaboró una serie de planos urbanos que es necesario consultara para una mejor comprensión del texto.

2. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

2.1. DELIMITACIONES

2.1.1 Puerto Caicedo

Denomínase área de suelo urbano de Puerto Caicedo cabecera, la porción de terreno comprendido en los siguiente límites: desde el Punto 1 ubicado en las coordenadas 568.200mN -1.053.000mE hasta el Punto 2 (568.200mN -1.052.620mE) y a 10 m paralelo a la quebrada El Achiote aguas arriba hasta las coordenadas 568.000mN (Punto 3), de ésta y al occidente hasta las coordenadas 568.000mN-1.052.100mE (Punto 4), luego con rumbo norte a alcanzar el punto 5 (coordenadas 567.730mN-1.052.100mE), de ésta y con rumbo suroccidente hasta las coordenadas 567.390mN-1.051.950mE (Punto 6), de allí al Punto 7 (coordenadas 567.312mN -1.052038mE) para llegar al punto 8 con rumbo noreste (coordenadas 567.390mN -1.052.114mE) para luego seguir aguas abajo por la quebrada El Achiote y a 10 m de su cauce hasta su intersección con la coordenada 566.800mN (Punto 9) y con rumbo occidente y alcanzado el Punto 10 (coordenada 566.800mN) y su intersección con la margen derecha sur-norte de la actual vía regional (vía nacional), por ésta y por el mismo margen de la vía y con rumbo sur hasta alcanzar el Punto 11 (coordenada 566.800mN e intersección de la variante) luego con rumbo noroccidente por la vía variante

proyectada hasta su intersección con la manzana 001 proyectada por el IGAC (Punto 12) pasando por sus límites (Punto 13, 14, 15, 16) para intersectarse con la coordenada 1.053.000mE y de allí por la misma hasta llegar nuevamente al Punto 1.

2.1.2 El Cedral

Denomínase área de suelo urbano de El Cedral a la porción de terreno ubicada entre los siguientes puntos:

- Punto 1: Costado Este del puente sobre la quebrada La Pedregosa
- Punto 2: 563.400mN - 1.061.465mE
- Punto 3: 563.660mN - 1.061.425mE
- Punto 4: Confluencia de la quebrada La Pedregosa y la coordenada 1.061.295mE
- Punto 5: Por la quebrada La Pedregosa aguas abajo hasta una confluencia con la coordenada 563.380mN
- Punto 6: 563.300mN - 1.061.375mE
- Punto 7: 563.200mN - 1.061.325mE
- Punto 8: 563.000mN - 1.061.325mE
- Punto 9: 563.000mN - 1.061.425mE
- Punto 10: 563.100mN - 1.061.475mE

Punto 11: 563.100mN -1.061.605mE de este punto y a 20 m de la margen derecho del río Cocoyá hasta alcanzar el Punto 12.

Punto 12: 563.320mN -1.061.705mE de aquí aguas arriba por la quebrada La Pedregosa hasta el Punto 1 de partida

2.1.3 San Pedro

Denomínase área de suelo urbano de San Pedro, la porción de terreno comprendido en los siguientes puntos:

Del Punto 1 (561.960mN -1.055.520mE) hasta el Punto 2 (561.920mN -1.055.260mE), de allí al Punto 3 (562.120mN -1.055.160mE), de éste al Punto 4 (561.920mN -1.055.120mE), de allí al Punto 5 (561.840mN -1.054980mE), luego al Punto 6 (561.710mN -1.059.960mE), de éste al Punto 7 (561.660mN -1.055.460mE), de aquí al Punto 8 (561.720mN -1.055.680mE), para luego tomar el Punto 9 (561.720mN -1.055.700mE), posteriormente al Punto 10 (561.820mN -1.055.700mE) para luego cerrar la poligonal regresando al Punto 1.

2.1.4 Villaflores

Denomínase provisionalmente área de suelo urbano de Villaflor el área de terreno comprendida entre los siguientes puntos: Punto 1 (575.030mN-1.054.480mE), de allí al Punto 2 (575.330mN-1.054.510mE), Punto 3 (575.690mN-1.054.720mE), Punto 4 (575.690mN-1.054.810mE), Punto 5 (575.470mN -1.054.830mE), Punto 6 (575.030mN -1.054.750mE) y de aquí al Punto 1.

En esta área no será posible expedir licencias ni efectuar desarrollo urbano ni vial alguno hasta cuando se defina la vulnerabilidad del área a la amenaza que ofrecen los ríos Guineo y Putumayo y así establecer el riesgo y las acciones concretas para Villaflor a través de un estudio de geomorfología y dinámica fluvial que se plantea para el sector ríos Guineo-Putumayo a lo largo de su recorrido por el Municipio.

2.2. POLÍTICAS DE CORTO PLAZO

2.2.1 Más y mejores servicios

Se fortalecerán los procesos de planeación municipal a través de la reestructuración y modernización de la Oficina de Planeación Municipal; allí se podrá recibir la asesoría sobre el cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de licencias de construcción las que se expedirán en concordancia del artículo 99 de la Ley 388/97.

De otra parte se tramitará la sede municipal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2.2.2 Definición de la tenencia de tierras

La Administración Municipal coordinará y cogestionará la expedición de títulos en las áreas urbanas de Puerto Caicedo, El Cedral y San Pedro. En el corto plazo se aspira a legalizar por lo menos el 50% de los predios inscritos en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

2.2.3 Priorización e inversión en proyectos sostenibles

Se apoyarán los procesos de urbanizaciones con servicios básicos que cumplan con la normatividad prevista para tal fin en este Esquema, y se armonicen con la propuesta de desarrollo urbano. Del mismo modo en la zona industrial se apoyarán aquellas acciones generadoras de empleo, con tecnologías limpias y que cumplan las normas ambientales.

2.2.4 Promoción y generación de empleo no gubernamental

Para evitar procesos de deturización y desarrollos subnormales, la Administración a través de varias estrategias orientará la generación de empleo; una de ellas es la promoción de empresas mixtas, en tal sentido el Municipio generará alianzas estratégicas con el sector privado para desarrollar proyectos sostenibles y rentables con una meta de no menos de cuatro alianzas en el año 2.000.

Otras líneas de acción en tal sentido podrán entre otras ser encaminadas a:

- Apoyo y estímulo a proyectos privados de vivienda
- Promoción y capacitación a los gremios para la producción, comercialización, conservación, aprovechamiento y transformación de recursos
- Alianza estratégica para la búsqueda de recursos y ejecución de proyectos
- Asesoría técnica para la formulación, ejecución y seguimiento de proyectos tácticos generadores de empleo
- Creación de una empresa mixta para el manejo integral de residuos sólidos
- Incentivos a procesos de vinculación de entidades educativas del nivel medio y superior
- Cogestión para la adecuación provisional de área para la prestación de servicio de transporte inter y municipal
- Adecuación de un centro de acopio en el área de galería proyectado para la oferta de productos locales

2.2.5 Mayor cobertura y calidad de los servicios públicos

La dotación de acueducto para el casco urbano de Puerto Caicedo y la cobertura total de alcantarillado es una prioridad en el corto plazo, al mismo tiempo que se iniciará el proceso de descentralización de los servicios públicos, acciones éstas que le permitirán a la ciudad mejorar las condiciones de inversión y calidad de vida en pro del desarrollo urbano.

Por otra parte se mejorará e intensificará el manejo integral de residuos sólidos en Puerto Caicedo, Villaflor, San Pedro y El Cedral.

2.2.6 Construcción de una cultura para la convivencia pacífica

La Administración Municipal mejorará las condiciones actuales de los espacios recreativos y proyectará los futuros en concordancia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

2.2.7 Apoyo a proyectos de vivienda de interés social

La Administración apoyará todos los esfuerzos encaminados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, localizados en soluciones a familias vulnerables y pobres. En tal sentido se determina en el Esquema de Ordenamiento Territorial un área importante para tal

efecto. En Puerto Caicedo y San Pedro estos proyectos necesariamente tendrán coherencia e integralidad con las políticas generales del Esquema, no pudiendo ser contrarias a ellas.

2.2.8 Promoción y mejoramiento de zonas verdes, recreativas y deportivas

Para el área urbana de Puerto Caicedo, la Administración diseñará el parque municipal, lo mismo que su conexidad y funcionalidad con el parque ecológico.

Como una acción paisajística y de reordenamiento de las actividades desarrolladas en el parque central, se despejará concertadamente el área hoy invadida del espacio público en concordancia con la propuesta de adecuación provisional para la prestación de servicio de transporte inter y municipal.

Se demarcarán los actuales polideportivos y se adecuarán de la infraestructura mínima para el deporte dirigido.

Además estas acciones se desarrollarán en el marco de la integralidad de las políticas del componente general.

2.2.9 Recuperación del espacio público

La Administración mejorará las condiciones del espacio público, tanto en áreas de parque como en aceras, en estas últimas despejando las que hoy se encuentran en usos inadecuados así como también en la promoción para su construcción, readecuación y garantía para la transitabilidad.

2.2.10 Mejoramiento del servicio de alumbrado público

A través de convenios con la Empresa de Energía del Bajo Putumayo, la Administración mejorará el servicio de alumbrado público, alcanzando al finalizar del año 2.000 un 60% de cobertura.

2.2.11 Recuperación de las áreas ribereñas a la quebrada El Achote

La Administración Municipal iniciará la recuperación de 500 m a lado y lado de la quebrada El Achote, (10.000m²) de terreno a través de aislamientos, siembras de plantas protectoras o cualquier otro mecanismo que sea viable. Estas acciones servirán de prácticas a campañas de educación ambiental y convivencia ciudadana.

2.2.12 Activación del comité de atención y prevención de desastres y formulación de proyectos afines

Se reactivará el Comité de Atención y Prevención de Desastres y se formulará el proyecto para el Estudio de geomorfología y dinámica fluvial de los ríos Guineo y Putumayo en el Municipio de Puerto Caicedo, cuyos resultados permitirán mejorar los niveles de resolución en el manejo y proyección de áreas urbanas.

2.3. POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO

2.3.1 Definición de la tenencia de tierras

Se cogestionará y coordinará la expedición de predios urbanos en Puerto Caicedo, El Cedral y San Pedro. En el período constitucional 2.001-2003 se espera tener legalizados absolutamente todos los predios urbanos de esos tres cascos urbanos, incluyendo Villaflor si no fuese necesario reubicarlo.

2.3.2 Priorización e inversión en proyectos sostenibles

Se continuará con dicha filosofía para aminorar los impactos ambientales.

2.3.3 Promoción y generación de empleo no gubernamental

Se aspira en este período constitucional a consolidar 24 empresas antiguas o nuevas para que permanezcan activas.

Se emplearán líneas de acción similares a los del corto plazo que aún den opciones en el cumplimiento de la política.

2.3.4 Mejor cobertura y calidad de los servicios públicos

Para el caso de El Cedral se iniciará el diseño de una primera fase de la plaza de mercado con la suficiente capacidad para disminuir la invasión del espacio público y dar oportunidad a otras actividades conexas.

Se prioriza la ampliación y mejoramiento de los sistemas de acueducto y alcantarillado de las áreas urbanas de El Cedral, San Pedro y Villaflor

2.3.5 Construcción de una cultura para la convivencia pacífica

Será una acción permanente que deberá liderarse en el marco de cada una de las políticas y actividades generales inscritas en el Esquema.

2.3.6 Apoyo a proyectos de vivienda de interés social

Al igual que en el corto plazo la filosofía de focalización será coordinada de igual manera.

2.3.7 Promoción y mejoramiento de zonas verdes, recreativas y deportivas

La Administración elaborará el proyecto para el diseño de la villa deportiva y sus áreas verdes, para la búsqueda de recursos e inicio de obras para su construcción.

Las otras áreas previstas para tal fin se conservarán a través del mantenimiento periódico y la motivación para uso por parte de la comunidad.

2.3.8 Diseño y construcción del terminal de transporte

En la búsqueda del ordenamiento del sector transporte, la Administración diseñará el proyecto para la terminal de transporte, gestionará la consecución de recursos e iniciará la construcción del mismo.

2.3.9 Recuperación del espacio público

Se continuará con el saneamiento del espacio público y con la promoción para la construcción conjunta de dichas áreas, dejando plenamente establecidas las áreas de mayor actividad y confluencia comercial.

2.3.10 Mejoramiento del servicio de alumbrado público

La Administración continuará mejorando la cobertura hasta llegar en este período constitucional hasta un 90%.

2.3.11 Recuperación de las áreas ribereñas de la quebrada El Achioté

Se recuperarán 1.500 m a lado y lado de la quebrada El Achioté (30.000 m²) a través de estrategias que involucren la educación y la participación ciudadana.

2.3.12 Activación del comité de atención y prevención de desastres

En este período se mantendrá activado dicho comité con el propósito de coger los recursos necesarios para la implementación de actividades o desarrollo de estudios necesarios en la municipalidad.

3. USO Y OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

3.1. DELIMITACIONES

3.1.1 Área de expansión urbana de Puerto Caicedo

Definido por la poligonal demarcada por los siguientes puntos y que aparece en el Plano 2 de 2 (Prospectiva).

Del Punto A ubicado en la coordenada 568.600mN-intersección quebrada El Achiote, de ésta aguas arriba hasta la coordenada 568.800mN (Punto B) y de allí en línea recta a la intersección de las coordenadas 569.000mN-1.052.700mE (Punto C), de aquí al Punto D ubicado en la intersección de la coordenada 569.000mN -margen occidental de la actual vía interregional, por esta margen hasta su intersección con la coordenada 569.350mN (Punto E), de aquí hasta encontrar la intersección de la coordenada 569.350mN y la coordenada 1.052.300mE (Punto F), luego al Punto G (coordenadas 568.600mN -1.052.100mE) y de éste nuevamente al Punto A.

3.1.2 Casco urbano de San Pedro

Definido por los siguientes puntos: Punto 11 ubicado en 561.670mN-1.055.500mE, de aquí al Punto 12 (561.250mN-1.055.500mE), de allí al Punto 13 (561.500mN-1.055.300mE), de éste al Punto 14 (561.500mN-1.055.250mE), para tomar el Punto 8 (561.720mN-1.055.680mE) y cerrar la poligonal en el Punto 11 (ver Plano 1 de 2).

3.2. POLÍTICAS DE CORTO PLAZO

3.2.1 En el área de expansión urbana de Puerto Caicedo

3.2.1.1 Reservación de área para el desarrollo municipal

Se define por la Administración Municipal como área de reserva para el desarrollo municipal la zona demarcada como ZO en el área de expansión urbana de Puerto Caicedo, hasta cuando se conozca el grado de vulnerabilidad del área urbana frente a una posible amenaza del río Putumayo en dicho sector, para lo cual se estudiarán los resultados del “Estudio de geomorfología y dinámica fluvial de los ríos Guineo y Putumayo en el Municipio de Puerto Caicedo”, los cuales podrán incidir en el reordenamiento del sector occidental de la ciudad.

3.2.1.2 Concertación para la habilitación urbanística a cargo de los propietarios

En áreas de expansión urbana para fines residenciales la Administración generará inversiones en infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social siempre y cuando el área considerada como suelo urbano posea una cobertura de infraestructura, servicios y equipamiento en una proporción no inferior al 90%, de lo contrario la Administración de acuerdo a la conveniencia les dará tratamiento como áreas de desarrollo concertado en donde sus propietarios realizarán su adecuación y habilitación urbanística.

3.2.1.3 Recuperación de las áreas ribereñas de la quebrada El Achote

La Administración promoverá y difundirá permanentemente la recuperación de las áreas adyacentes a lado y lado de la quebrada El Achote, hasta su conversión en corredores de vegetación protectora.

3.2.2. En el área de expansión urbana de San Pedro

3.2.2.1 Adecuación y habilitación urbanística

La Administración Municipal proyectará la adecuación y habilitación de dicha área en lo que respecta a dotación de infraestructura, servicios públicos, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social acorde a su conveniencia y participación de los interesados.

3.2.2.2 Declaración de áreas de desarrollo concertado

La Administración Municipal podrá concertar según su conveniencia la adecuación y habilitación urbanística de una porción de terreno del determinado como de expansión urbana, tanto en proyectos de vivienda de interés social, como para residenciales R-I especial, jalonados por la empresa privada.

3.3. POLÍTICAS DE MEDIO PLAZO

Se mantendrán las políticas para el corto plazo, con excepción del área de reserva para el desarrollo municipal, ya que en este período constitucional se habrá materializado el Estudio de geomorfología y dinámica fluvial propuesto, el que dará elementos suficientes para tomar las decisiones pertinentes.

4. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL

4.1. ÁREAS URBANAS

4.1.1 Puerto Caicedo

4.1.1.1 Avenida 24 de Noviembre

Esta avenida que corresponde al actual corredor interregional se pretende recuperar para mejorar las condiciones paisajísticas y de flujo vehicular con un ancho promedio de calzada de 4.00 m a lado y lado y separador de 2.00 m al medio desde el puente de la quebrada El Achote hasta la carrera 2º; de estos límites al norte y sur y teniendo como límite el perímetro urbano la vía quedará configurada así: 4.50 m a lado y lado y 3.00 m de separador.

La adecuación y recuperación depende de la oportunidad y pronta construcción de la variante.

4.1.1.2 Avenida del Río

Ocupa dentro del sistema vial propuesto el segundo lugar en importancia en razón a su gran utilidad para las veredas del costado occidental del Municipio; sus especificaciones incluyen una doble calzada de 4.00 m y un separador de 2.00 m.

4.1.1.3 Avenida del Deporte

Esta avenida considerada la tercera en importancia dentro del sistema vial, integra el costado occidental del casco urbano y da funcionalidad a las nuevas áreas residenciales e infraestructura deportiva propuesta. Sus dimensiones al igual que las otras son de 10 m en total, 4.00 m para calzada y separador al medio de 2.00 m.

4.1.1.4 Vías principales de acceso

De estas son de mencionar los accesos a la urbanización proyectada Villa del Castillo, cuyo acceso principal será 6.35 m para cada calzada y 2.00 m de separador, y el acceso al barrio Palermo cuyo ancho es de 4.00 m para cada calzada y 2.00 m de separador.

4.1.1.5 Otras vías proyectadas

Las vías principales proyectadas en la zona de terminal de transporte y la zona industrial tendrán 10 m en total con separador de 2.00 m al medio.

4.1.1.6 Vías actuales secundarias

Estas vías mantendrán su diseño al que se ajustarán las hasta ahora no configuradas.

4.1.2 San Pedro

Se propone la adecuación de la carrera 3° como una vía de doble calzada y separador al centro de 2.00 m, cuyo carácter es integrar el oriente de la actual zona urbana con la vía a El Cedral y el área de expansión urbana.

4.2. ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

4.2.2 Puerto Caicedo

4.2.2.1 Continuación Avenida 24 de Noviembre

Con iguales especificaciones la que llegaría hasta el límite del área de expansión y el área suburbana.

4.2.2.2 Vía de acceso a zonas residenciales

Se propone una serie de vías tipo avenidas de 4.00 m por calzada, de doble calzada y separador (2.00 m) al medio; se incluye aquí el acceso a La Isla.

5. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

5.1. ÁREAS URBANAS

Para la infraestructura de transporte se determina en el Esquema de Ordenamiento Territorial un área para la actividad de terminal de transportes (ver Plano 2 de 2), ubicado en el casco urbano de Puerto Caicedo.

5.2. ÁREAS DE EXPANSIÓN

Por la dimensión de la ciudad no se localizaron en éstas áreas para la infraestructura de transporte.

6. SERVICIOS PÚBLICOS

6.1. CORTO PLAZO

6.1.1 Mayor cobertura y calidad de los servicios públicos

La dotación de acueducto para el casco urbano de Puerto Caicedo y la cobertura total de alcantarillado es una prioridad en el corto plazo, al mismo tiempo que se iniciará el proceso de descentralización de los servicios públicos.

6.1.2 Mejoramiento del servicio de alumbrado público

A través de convenios, la Administración mejorará el servicio de alumbrado público alcanzando al finalizar del año 2.000 un 60% de cobertura.

6.2. MEDIO PLAZO

6.2.1 Mejor cobertura y calidad de los servicios públicos

Se priorizan en el mediano plazo la ampliación y mejoramiento de los sistemas de acueducto y alcantarillado de las áreas urbanas de El Cedral, San Pedro y Villaflores.

6.2.2. Mejoramiento del servicio de alumbrado público

La Administración continuará mejorando la cobertura hasta llegar en este período constitucional hasta un 90%.

7. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES PÚBLICOS

En este Esquema de Ordenamiento Territorial se tienen en cuenta como zonas ZVDR (ver Plano 2 de 2) los siguientes espacios:

- Parque ecológico
- Parque recreacional municipal
- Villa deportiva y sus zonas verdes y recreativas

Además de éstos los resultantes de procesos de urbanización o parcelación de cualquier tipo en donde se debe ceder el 15% del área bruta para zonas verdes y usos comunales, independiente del uso a que esté destinada la urbanización o parcelación, más las áreas de terreno para vías públicas que determine el Esquema de Ordenamiento Territorial; dicha área según el párrafo del artículo 117 de la Ley 388/97 “...se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos la escritura correspondiente deberá otorgarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo”.

8. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

8.1. POLÍTICAS GENERALES

La Administración apoyará todos los esfuerzos encaminados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social localizados en soluciones a familias vulnerables y pobres.

En tal sentido se determina en el Esquema de Ordenamiento Territorial un área importante para tal efecto. En Puerto Caicedo y San Pedro estos proyectos necesariamente tendrán coherencia e integralidad con las políticas generales del Esquema, no pudiendo ser contrarias a ellas. Además deberán ser coherentes con las políticas vigentes sobre VIS.

8.2. EN SUELOS URBANOS

8.2.1 Suelo urbano de Puerto Caicedo

En el suelo urbano de Puerto Caicedo se encuentra definida el área R-4 (ver Plano 2 de 2) cuya actividad será exclusivamente la de vivienda de interés social, en concordancia con las políticas generales establecidas.

8.2.2 Suelo urbano de San Pedro

Una pequeña porción del suelo urbano de San Pedro se definió para VIS, la cual contará con las políticas para ellas establecidas actualmente en el Esquema, las leyes y normas legales vigentes.

8.3. EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA

8.3.1 Puerto Caicedo

En éstos no se ha definido explícitamente un área para VIS, sin embargo existe un área de reserva denominada ZO la cual debe permitir algunos desarrollos en el futuro dependiendo de los resultados del Estudio de geomorfología y dinámica fluvial planteado en este Esquema de Ordenamiento Territorial.

8.3.2 San Pedro

Los suelos de expansión urbana de San Pedro contienen un área para VIS complementaria la del suelo urbano, la cual posee una serie de propuestas de política para su desarrollo.

9. DIRECTRICES GENERALES DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA MACROPROYECTOS URBANOS

Se identificaron seis macroproyectos en suelos urbanos del Municipio:

9.1. SISTEMAS DE ACUEDUCTO Y AGUA POTABLE EN EL ÁREA URBANA DE PUERTO CAICEDO

Este proyecto que ya se encuentra en la fase de diseño y promoción, y además presentado a fuentes de financiación, es probable que cuente con una fase inicial en este período constitucional, siendo ésta una de sus probabilidades. Si no es factible y con base en la prioridad del servicio, la Administración debe estudiar la posibilidad de endeudamiento y en conjunto con la comunidad desarrollar el proyecto por administración, en tal caso su ejecución se desarrollaría en el próximo período constitucional. Otra posibilidad si existen opciones, son las regalías petrolíferas que dependería de la oportunidad de bombeo que exista en los próximos años. Pudiesen existir opciones de cofinanciación con entes gubernamentales nacionales e internacionales.

9.2. AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO

Al finalizar el año 1999 la Administración Municipal adelantará una fase de dicho proyecto que es necesario complementar para la funcionalidad como sistema de alcantarillado. La Administración debe gestionar recursos al respecto con entidades financiadoras, entes estatales o empresas gubernamentales o privadas o programas de gobierno en una primera instancia; no siendo posible se recurrirán a recursos de transferencias, y en último caso a endeudamiento.

9.3. ESTUDIO DE GEOMORFOLOGÍA Y DINÁMICA FLUVIAL DE LOS RÍOS GUINEO Y PUTUMAYO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO CAICEDO

En este proyecto se involucra todo el recorrido de estos dos ríos en el territorio municipal; requiere de especial atención ya que a través de él se definirá el grado de vulnerabilidad de los suelos urbanos y al mismo tiempo del suelo rural ribereño. La formulación del proyecto para la búsqueda de recursos y su ejecución debe realizarse entre la presente Administración y el primer año del próximo período constitucional. Se debe potenciar la búsqueda a través de financiación a fondo perdido para que sea desarrollado a través de convenio en lo posible con INGEOMINAS o con alguna empresa con experiencia en este tipo de evaluaciones. Posibles financiadores pueden ser la Oficina Nacional de Atención y Prevención de Desastres, Fondo Nacional de Regalías y ECOPETROL entre otros.

9.4. PAVIMENTACIÓN ASFÁLTICA Y/O RÍGIDA DE LA MALLA VIAL URBANA

Avanzado el proceso de construcción y mejoramiento de los sistemas de acueducto y alcantarillado las administraciones encaminarán los esfuerzos hacia la pavimentación asfáltica y/o rígida de la malla vial urbana.

La prioridad de dichas acciones se direccionarán hacia áreas de cualquier tipo de actividad que no involucren transectos de la vía interregional, en donde la comunidad o la empresa privada involucre esfuerzos físicos y financieros para su realización.

Para la pavimentación asfáltica se empleará el crudo de El Cedral, y para la ejecución de las obras se buscará la cofinanciación de entes gubernamentales y no gubernamentales.

Las proyecciones y gestión se deben iniciar en este período constitucional, para su ejecución en los próximos dos períodos.

9.5. SISTEMAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA, CENTROS DE ESPARCIMIENTO, EDUCACIONAL, RECREACIONAL Y DEPORTIVA.

En el Esquema de Ordenamiento Territorial se presenta un sistema de recuperación ambiental y paisajística, de esparcimiento, educacional, recreacional y deportivo que involucra tres subproyectos.

9.5.1 Villa deportiva

Este subproyecto ubicado al occidente del área urbana involucra la construcción de un estadio (cancha de fútbol, pista atlética y graderías) y unas amplias zonas verdes recreativas y deportivas que incluye canchas de basquetbol y microfútbol. El proyecto se desarrollará al definirse a través del Estudio de geomorfología y dinámica fluvial propuesto la vulnerabilidad del área seleccionada. Definida dicha acción se iniciará la búsqueda de cofinanciación a través de las organizaciones gubernamentales y no gubernamentales del orden nacional e internacional.

9.5.2 Parque municipal y parque ecológico

El parque municipal estructura dentro del diseño del Esquema de Ordenamiento Territorial en conjunto con el parque ecológico una vía parque que fuera de generar posibilidades de recreación y deporte en cada uno de sus espacios e incorporar elementos paisajísticos y recuperación de áreas y de recuperación de áreas intervenidas, creará en su construcción colectiva elementos de cultura ecológica en los habitantes del Municipio.

El proyecto involucra la adquisición de las tierras para parque municipal, diseño general y el plan de ejecución que debe comprometer todos los sectores y grupos humanos del Municipio, liderados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Estas acciones deben iniciarse en el presente período constitucional y materializarse en el próximo.

9.5.3 Recuperación de áreas adyacentes a la quebrada El Achote

Este proyecto se efectuará con recursos para la recuperación de cuencas hidrográficas e involucrará todos los sectores humanos y productivos con énfasis en escuelas y colegios.

9.6. TERMINAL DE TRANSPORTE

El diseño del proyecto se realizará por administración en el próximo período constitucional, para iniciar la búsqueda de recursos. Para finales del próximo período constitucional el proyecto debe estar materializado. La materialización será posible a través de alianzas estratégicas con las empresas privadas de transporte y vendedores de servicios y bienes.

En general la Ley 388/97 en terrenos de financiación de proyectos reza “El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo” (parágrafo 2º, artículo 113).

10. DEFINICION DE AREAS POR ACTIVIDAD

10.1. EN SUELO URBANO

10.1.1 Casco urbano de Puerto Caicedo

En el casco urbano de Puerto Caicedo se determinan las siguientes divisiones por áreas de actividad:

10.1.1.1 Áreas de actividad residencial

10.1.1.1.1 Áreas de actividad residencial R-1

Cuyo carácter dominante es el de vivienda y permite en forma restringida los usos del suelo señalados en la Tabla 1. Se subdivide en la siguientes zonas:

10.1.1.1.1.1 Zona residencial especial R-1E

Comprende la delimitada por el Plano 2 de 2 (Prospectiva). Estas zonas se encuentran totalmente sin desarrollar.

10.1.1.1.2 Zona residencial de conservación paisajística y ambiental R-1C

Corresponde a las zonas delimitadas por el Plano 2 de 2 (Prospectiva) comprendidas:

- a. Margen izquierda de la quebrada El Achiote desde la coordenada 568600mN hasta la vía regional (intersección del puente)
- b. Margen derecha de la quebrada El Achiote hasta la Avenida del Deporte
- c. Corredor a lado y lado de la Avenida del Río y su intersección con el área de protección de la quebrada El Achiote.

10.1.1.2 Área de actividad residencial R-2

Compuesta por asentamientos populares de vieja data, totalmente desarrollados, con una mezcla de usos comerciales y de servicios y permite los usos señalados en la Tabla 1.

10.1.1.3 Área de actividad residencial R-2 Especial R-2E

Son áreas de asentamiento populares de vieja data que requieren ser redensificados.

10.1.1.4 Área de actividad residencial de consolidación R-3

Pertenece a esta los barrios populares de reciente desarrollo como Palermo (VIS), La Esperanza y Villa del Río, los que aparecen en el Plano 2 de 2 (Prospectiva).

10.1.1.1.5 Área de actividad residencial para vivienda de interés social R-4

Corresponde a las áreas libres destinadas al desarrollo de vivienda de interés social en el Esquema de Ordenamiento Territorial demarcados en el Plano 2 de 2 (Prospectiva).

10.1.1.2 Área de actividad múltiple y mixta AM

10.1.1.2.1 Área de actividad múltiple AM-1

Está denominada por aquellas áreas que presentan características de usos mixtos: residenciales, comerciales, industriales y de servicios que tienden a una rápida evolución en el cambio de usos.

Se permitirán en esta área de actividad, la multiplicidad de usos propios del área de actividad destinados a la comercialización y producción de bienes, la generación de empleo y la prestación de servicios siempre y cuando no generen impacto urbano o ambiental, y que aparecen en la Tabla 1.

10.1.1.2.1.1 Zona de conservación paisajística y ambiental AM-1C

Corresponde a las zonas delimitadas por el Plano 2 de 2 (Prospectiva).

10.1.1.2.1.2 Área de actividad mixta AM-2

Comprende aquella con usos primordialmente residenciales, comerciales y de servicios que presentan actualmente expectativas de cambio de usos del suelo y de valorización por su cercanía al Área de Actividad Múltiple, y delimitada en el Plano 2 de 2 (Prospectiva).

10.1.1.3 Áreas de actividad especializada

10.1.1.3.1 Área de actividad industrial I

Comprende un área mixta industrial residencial donde el uso residencial está restringido.

Los predios tendrán uso industrial, comercial y/o de servicios exclusivamente.

10.1.1.3.2 Área de actividad de galería G

Comprende la zona delimitada en el Plano 2 de 2 (Prospectiva) la cual permite la localización de usos comerciales y de pequeña y de mediana industria artesanal manufacturera, cuya actividad económica está relacionada directa o indirectamente con la función abastecedora de la galería.

10.1.1.3.3 Área de actividad de la terminal de transporte T.T

Corresponde a la zona delimitada en el Plano 2 de 2, en la cual se permite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios complementarios.

10.1.1.3.4 Área de actividad de zonas verdes, recreativas y deportivas ZVRD

Corresponde a esta área las zonas delimitadas en el Plano 2 de 2 y están comprendidas por:

- a. Parque ecológico
- b. Parque recreativo municipal
- c. Villa deportiva y sus zonas verdes y recreativas
- d. Área de 10 m a lado y lado de la quebrada El Achiote
- e. Actual cancha de futbol

10.1.1.4 Área de actividad correspondiente a la planta de tratamiento de aguas servidas PT

Corresponde a ésta la zona delimitada en el Plano 2 de 2.

10.1.1.5 Área de corredor regional CR

Corresponde a un área de 15 m a lado y lado del eje de la variante propuesta (corredor regional vía nacional Mocoa-Sanatana) cuyo uso será exclusivo para el proyecto vial sin desmedro de la infraestructura social que existe actualmente, con usos compatibles como servicios asociados de infraestructura temporal o desplazable para el caso de futuras ampliaciones y/o mejoras.

10.1.1.6 Área del Centro Administrativo Municipal CAM

Corresponde al área de la actual cancha de fútbol y en la que se desarrollará el Centro Administrativo Municipal como único uso posible al momento de habilitar el próximo escenario deportivo que permita la práctica de este deporte en iguales o mejores condiciones.

10.1.2 Casco urbano de El Cedral

10.1.2.1 Áreas de actividad residencial

10.1.2.1.1 Áreas de actividad residencial R-2

Compuesta por asentamientos populares de vieja data, totalmente desarrollados, con una mezcla de usos comerciales y de servicios y permite los usos señalados en la Tabla 1.

10.1.2.1.2 Área de actividad residencial R-2 Especial R-2E

Son áreas de asentamiento populares de vieja data que requieren ser redensificados.

10.1.2.1.3 Área de actividad residencial de consolidación R-3

Pertenece a esta categoría toda el área de la Urbanización Villa Helena.

10.1.2.2 Área de actividad múltiple y mixta AM

10.1.2.2.1 Área de actividad múltiple AM-1

Está denominada por aquellas áreas que presentan características de usos mixtos: residenciales, comerciales, industriales y de servicios que tienden a una rápida evolución en el cambio de usos.

Se permitirán en esta área de actividad, la multiplicidad de usos propios del área de actividad destinados a la comercialización y producción de bienes, la generación de empleo y la prestación de servicios siempre y cuando no generen impacto urbano o ambiental, y que aparecen en la Tabla 1.

10.1.2.3 Área de actividad de galería G

Comprende la zona delimitada en el Plano 2 de 2 (Prospectiva) la cual permite la localización de usos comerciales y de pequeña y mediana industria artesanal manufacturera, cuya actividad económica está relacionada directa o indirectamente con la función abastecedora de la galería.

10.1.2.4 Área de actividad de zonas verdes, recreativas y deportivas ZVRD

Corresponden a esta área el polideportivo adyacente a Telecom y la zona demarcada en la Urbanización Villa Helena.

10.1.2.5 Área de actividad educativa AE

La cual se encuentra señalada en el Plano 2 de 2 y cuyo uso exclusivo es hacia las actividades de formación de recurso humano.

10.1.2.6 Zona protectora del río Cocayá y quebrada La Pedregosa

Constituido por una franja de 20 m del cauce del río Cocayá y 5 m del cauce de la quebrada La Pedregosa, la cual será destinada exclusivamente a la protección de cauces y sobre la cual no se puede desarrollar otra actividad diferente.

10.1.3 Casco urbano de San Pedro

En este se determinó la siguiente división por áreas de actividad:

10.1.3.1 Áreas de actividad residencial R-1

10.1.3.1.1 Zona residencial de conservación paisajística y ambiental R-1C

Corresponde a la zona delimitada en el Plano 2 de 2, en la cual deberán recuperarse los humedales allí circunscritos con la siembra de canangucha y vegetación propia de estos

humedales. El desarrollo habitacional será restringido por la imposibilidad de lograrlo sin graves impactos ambientales.

10.1.3.1.2 Área de actividad residencial para vivienda de interés social R-4

Corresponde al área demarcada en el Plano 2 de 2

10.1.3.2 Área de actividad múltiple y mixta AM-1

10.1.3.2.1 Zona múltiple de conservación paisajística y ambiental AM-1C

Se permitirá en esta área de actividad la multiplicidad de usos propios del área destinados a la comercialización y producción de bienes, la generación de empleo y la prestación de servicios siempre y cuando no generen impacto urbano o ambiental.

En el Plano 2 de 2 se encuentran delimitados. No se podrá desarrollar incremento de la infraestructura habitacional y además se recuperarán las áreas de humedales. Exceptúase de esta área una franja de 15 m a lado y lado del eje de la vía interregional proyectada (vía Mocoa-Santana-Puente Internacional) cuyo uso será exclusivo para corredor regional.

10.1.3.2.2 Área de corredor regional CR

Corresponde a un área de 15 m a lado y lado del eje de la variante propuesta (corredor regional vía nacional Mocoa-Sanatana) cuyo uso será exclusivo para el proyecto vial, sin desmedro de la infraestructura social que existe actualmente, con usos compatibles como servicios asociados de infraestructura temporal o desplazable para el caso de futuras ampliaciones y/o mejoras.

10.1.3.2.3 Zonas protectoras de ríos y quebradas RF

10.1.3.2.3.1 Zona protectora del río Putumayo RF-P

Corresponde a la franja demarcada en el Plano 2 de 2 donde no será posible desarrollar actividad habitacional alguna de tipo permanente, y es de exclusividad para la reforestación y otros de bioingeniería que recomiende el estudio de “Geomorfología y dinámica fluvial” propuesto para los ríos Guineo y Putumayo a su paso por el Municipio.

10.2 EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

10.2.1 Casco urbano de Puerto Caicedo

Se determina la siguiente división por áreas de actividad en suelos de expansión urbana (Plano 2 de 2–Prospectiva).

10.2.1.1 Áreas de actividad residencial

Cuyo carácter dominante es el de vivienda y permite en forma restringida los usos señalados en la Tala 3.

10.2.1.1.1 Zona residencial especial R1-E

Comprende el área delimitada en el Plano 2 de 2 (Prospectiva). Esta zona se encuentra completamente sin desarrollar.

10.2.1.1.2 Zona residencial de conservación paisajística y ambiental R1C

Corresponde a las zonas delimitadas en el Plano 2 de 2 de los puntos A, B y C hasta el límite occidental de la actual vía interregional.

10.2.1.2 Área de actividad residencial de parcelaciones ARP

Corresponde al área delimitada en el Plano 2 de 2 (Prospectiva) en la cual se fija un tamaño predial de 1.000 m² por vivienda para solución individual. Éstas deberán contar como mínimo con soluciones individuales para el tratamiento de aguas servidas conforme a la normatividad ambiental vigente, sin embargo podrán ser factibles las soluciones colectivas.

Su uso será exclusivamente residencial y podrá presentarse alguna pero restringida infraestructura de servicios.

10.2.1.3 Áreas de utilidad pública

10.2.1.3.1 Zona O ZO

Corresponde a la zona señalada en el Plano 2 de 2 la cual se conservará en reserva para proyectos futuros de utilidad pública.

10.2.1.3.2 Área de corredor regional (vía nacional proyectada) CR

Corresponde a un área de 15 m a lado y lado del eje de la variante propuesta (corredor regional vía nacional Mocoa-Sanatana) cuyo uso será exclusivo para el proyecto vial sin desmedro de la infraestructura social que existe actualmente, con usos compatibles como

servicios asociados de infraestructura temporal o desplazable para el caso de futuras ampliaciones y/o mejoras.

10.2.1.3.3 Área de protección de cuencas

Franja de 10 m a lado y lado de la quebrada El Achiote.

10.2.2. Casco urbano de San Pedro

10.2.2.1 Áreas de actividad residencial

Cuyo carácter dominante es el de vivienda y permite en forma restringida los usos señalados en la Tabla 1.

10.2.2.1.1 Zona residencial especial R-1E

Corresponde al área delimitada en el Plano 2 de 2. Esta zona se encuentra completamente en desarrollo.

10.2.2.1.2 Zona residencial para vivienda de interés social R-4

Corresponde al área delimitada en el Plano 2 de 2 cuyo uso exclusivo será para vivienda de interés social.

11. NORMAS URBANISTICAS

Se desarrollan aquí una serie de normas con base en las áreas definidas en el presente Esquema por actividades, las cuales se formularon de manera situacional teniendo en cuenta algunos documentos de referencia para el caso de otras ciudades del país y en especial las Leyes 9° de 1.989 y 388 de 1.997.

11.9. LICENCIAS

En concordancia con el artículo 99 de la Ley 388 de 1.997 “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 licencia expedida por el Municipio...”

La Administración Municipal treinta (30) días después de aprobado el Esquema, a través de un reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las mismas, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble, tal como reza en el numeral 7 del artículo referido.

11.10. REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO PARA URBANIZACIONES

11.2.5 Requisitos de urbanización

La Secretaría de Planeación Municipal sólo permitirá el desarrollo de urbanizaciones en terrenos que cumplan con las siguientes características:

- ◆ Que se plantee en las áreas y según las destinaciones de uso que fija el presente Estatuto.
- ◆ Que garantice condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- ◆ Que ofrezca la posibilidad de instalación de los servicios básicos: energía, acueducto, alcantarillado, aseo y teléfono.
- ◆ Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso peatonal y vehicular que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial del Municipio.
- ◆ Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes y de conformidad con lo establecido en las normas ambientales vigentes.
- ◆ Que cumplan con las demás normas establecidas y disposiciones que lo reglamenten y/o complementen.

La Secretaría de Planeación Municipal exigirá al urbanizador o parcelador por lo menos dos puntos de control georeferenciados y ubicados en el plano de la ciudad.

11.2.6 Proceso de urbanización

Las urbanizaciones clasificadas como residencial, industrial o mixta sólo podrán localizarse según su uso en las áreas de actividad determinadas para tal efecto y que aparecen en los planos que hacen parte integral del presente Esquema, las que se clasifican así:

- ◆ Residencial: cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares o bifamiliares.
- ◆ Industrial: cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.
- ◆ Mixta: cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

En todo proyecto de urbanización se cumplirá con los siguientes requisitos:

- ◆ Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares y uso y propiedad pública

- ◆ Que sean dotadas de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares), aseo urbano y vías.
- ◆ Que cumplan con la sesiones de áreas para zonas verdes y usos comunales y vías al Municipio de acuerdo al artículo 137 y demás de la Ley 388/97 y las que le sean complementarias.
- ◆ Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
- ◆ Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones y demás disposiciones que lo reglamenten o lo complementen.

Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual de conjunto de vivienda en loteo individual abierto o cerrado, y por el sistema de conjunto horizontal abierto o cerrado.

En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual abierto se deben de tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- ◆ El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar debiendo fijar el tipo de vivienda por manzanas, con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.
- ◆ Las urbanizaciones de conjunto en loteo individual abierto podrán presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.
- ◆ En las áreas de actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones y diferentes a las destinadas para vivienda de interés social, el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar y bifamiliar será de 8 m.
- ◆ El tamaño de los lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada área de actividad se establezcan en los planes parciales.
- ◆ En los sistemas de conjunto de loteo individual se exigirá estacionamiento para visitantes al exterior en playas o bahías de estacionamiento no cubiertas.

En los conjuntos se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- ◆ Para conjunto horizontal de más de 10 viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de 10 metros cuadrados por vivienda respectivamente; cuando se presenten menos de 10 viviendas el área comunal será de 100 metros cuadrados.
- ◆ El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
- ◆ Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto a manera de playas o bahías no cubiertas y los de los residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.

Los conjuntos pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento podrá tener una altura máxima de 2.50 metros; sobre zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad y sobre las vías públicas, debe ser transparente en un mínimo del 50%. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto con el objeto de conservar su carácter de espacio público privado. La dimensión de basuras deberá ser cuatro metros para conjuntos de 10 viviendas, esta área se incrementará a razón de un metro cuadrado por cada 15 viviendas adicionales.

La Secretaría de Planeación Municipal definirá el área mínima o índice de habitabilidad mínimo permisible para vivienda de una sola alcoba, para vivienda de dos alcobas, para vivienda de tres alcobas y para vivienda con más de tres alcobas.

Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos y que requieran de la ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado y/o energía para incrementar la densidad permitida en el sector los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistema de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

En ningún caso los urbanizadores y/o constructores podrán sobrepasar las alturas ni disminuir los aislamientos y especificaciones determinadas para cada área de actividad donde se pretenda desarrollar el proyecto.

Las urbanizaciones, parcelaciones o construcciones que se desarrollen por el sistema de loteo deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad, y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

En los predios que posean valor de arborización que hacen parte del paisaje urbano no podrán ser alterados salvo previo concepto de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia-CORPOAMAZONIA y la Secretaría de Planeación Municipal. Para tal efecto el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de la urbanización. Cuando se exija la conservación de los elementos de arborización, la Secretaría de Planeación, podrá autorizar variaciones en los aislamientos.

Todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones deberán cumplir con las normas relacionadas con accesibilidad y tránsito de los minusválidos.

11.2.7 Requisitos generales de servicios públicos para las urbanizaciones residenciales

Toda urbanización de acuerdo con el área de actividad y zona en que se ubique deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo a las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, teléfono, aseo, vías y nomenclatura.

Toda urbanización deberá ser provista por los urbanizadores de los servicios públicos en las condiciones y con las especificaciones que por cada proyecto determinen las entidades competentes así:

- ◆ Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, vías, nomenclatura vial y domiciliaria, arborización, adecuación, empedramiento de las zonas verdes, de los andenes y separadores viales cuando sea el caso, adecuación de las zonas verdes cedidas y localización de unidades de basuras por la Secretaría de Planeación Municipal o por quien haga sus veces en los casos de descentralización.
- ◆ Energía por la Empresa de Energía del Bajo Putumayo o la que haga sus veces.
- ◆ Dispositivos de control de tránsito por la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio.

Lo referente a la conservación y protección de recursos naturales o la que estén obligados los urbanizadores en la zona en que se requiera, se regirá por lo que determine la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia-CORPOAMAZONIA y lo que esté definido en el presente Esquema.

11.2.8 Requisitos generales de servicios públicos para las urbanizaciones industriales y mixtas

Toda urbanización industrial, mixta o agrupación deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo con las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, aseo, vías y nomenclatura así:

- ◆ Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistema de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para caso particular fije la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia-CORPOAMAZONIA, normas y demás reglamentos ambientales.
- ◆ Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea, alumbrado público en postes metálicos o de ferroconcreto y transformadores y otros elementos, de acuerdo con las especificaciones fijadas por la Empresa de Energía del Bajo Putumayo o quien haga sus veces.
- ◆ Redes para servicio telefónico en canalización subterránea según especificaciones fijadas por la Empresa Colombiana de Telecomunicaciones-TELECOM.
- ◆ Vías en asfalto o concreto, sardineles, andenes en todas las vías, de conformidad con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal y le presente Esquema.
- ◆ Instalación de los dispositivos de control de tránsito con las especificaciones establecidas por la Secretaría de tránsito y Transporte del Municipio.
- ◆ Arborización, empradización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales y el de todas las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basuras localizadas para su fácil desalojo y recolección con las especificaciones que para tal fin se fije la autoridad ambiental competente o la entidad prestadora del servicio.

Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas de todos los sistemas de control y de cualquier tipo de contaminación, de acuerdo con las políticas, leyes, normas y reglamentos vigentes. Estas urbanizaciones además deberán prever zonas de carga y descarga al interior de los predios de acuerdo con las características de cada proyecto específico.

11.11. NORMAS GENERALES EN ÁREAS ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE PARCELACIONES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN

Las parcelaciones que se construyan por el sistema de conjunto horizontal, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Éstas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento, como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

Los proyectos de parcelación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- ◆ Que cada parcela o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- ◆ Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía, sistemas de tratamiento de aguas, salubridad, sistema de distribución de agua, capacitación y

concesión de aguas, protección de recursos naturales, construcción de vías, control de tránsito y adecuación de zonas verdes, que fijen las entidades competentes.

- ◆ Que cumplan con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas en el presente Esquema y en los proyectos.
- ◆ Que reserve para ceder a la comunidad posteriormente las áreas de libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para las parcelaciones.

11.4. CESIÓN DE ÁREAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN

11.4.1 Cesión de áreas

Toda urbanización y parcelación deberá ceder a favor del Municipio a título gratuito el 15% del área bruta para zonas verdes y usos comunales independientemente del uso a que esté determinada la urbanización o parcelación, más las áreas de terreno para vías públicas que determine el presente Esquema y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización y parcelación en concordancia del artículo 5° de la Ley 9° de 1989 y los artículos 17 y el párrafo único del artículo 117 de la Ley 388 de 1997.

Todas las cesiones superiores a 200 metros cuadrados deberán localizarse al interior del predio urbanizado y no será posible su negociación o canje salvo por acuerdo municipal.

Sólo la quinta parte de la zona verde comunal cedida podrá ser ocupada para equipamiento comunitario y será la Secretaría de Planeación Municipal la encargada de otorgar el concepto favorable para la localización.

La Administración Municipal podrá realizar convenios con juntas administradoras locales o juntas de acción comunal para la administración y conservación de zonas verdes.

Las actuales zonas verdes y vías del Municipio sólo pueden ser desafectadas mediante acuerdo municipal y con compensación equivalente de zona verde o de vía.

Las cesiones que se realicen al Municipio correspondientes a las áreas menores de 200 metros cuadrados podrán ser negociadas en dinero de acuerdo con el avalúo comercial, con el fin de adquirir áreas verdes en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas.

En lotes de los colegios, escuelas, áreas deportivas y en los destinados a instalaciones de los servicios públicos prestados por entidades oficiales, se conservará como área libre de

construcción una zona de terreno igual o mayor al porcentaje que le correspondería ceder por concepto de zonas verdes y usos comunales.

Las áreas de antejardín así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de áreas libres y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

11.4.2 Localización de las zonas verdes

De preferencia el área para ceder como zonas verdes y usos comunales deberá concentrarse en un solo globo, sin embargo, la Secretaría de Planeación Municipal podrá permitir su fraccionamiento para lograr una mejor utilización de los espacios y distribución equilibrada en las prestación de los servicios, y en todo caso no podrán ser menores de 1.000 metros cuadrados.

Las áreas para ceder como zonas verdes deberán contar con los siguientes requisitos de localización:

- ◆ Contiguo a una vía del plan vial de la ciudad o contiguo a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías del plan vial.

- ◆ De preferencia integradas con zonas verdes de desarrollo de otros territorios contiguas a áreas protectoras de los ríos.
- ◆ En los sitios en los cuales se encuentren desarrollada una arborización importante desde el punto de vista de las especies que ahí se encuentren y su valor paisajístico y ambiental.

Las áreas de cesión no podrán ubicarse en: corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zonas de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones o otras áreas de servicios públicos existentes o proyectado, como tampoco en terrenos inestables o inundables.

11.4.3 Adecuación de las zonas verdes

El urbanizador o parcelador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y usos comunales, adecuadas, arborizadas, empedradas y con iluminación. Los espacios abiertos que incluyan áreas verdes para el juego deben incluir en su diseño un parque para niños el cual debe facilitar el deseo de exploración y libertad, desarrollando en ellos el sentido de pertenencia y afecto con su entorno natural.

Los espacios abiertos comunitarios, parques, patios de escuelas, zonas de juego de las viviendas residenciales, antejardines, zonas verdes, etc, constitutivos del espacio público o privado deben tener en su diseño condiciones ambientales y lúdicas que permitan el desarrollo integral del niño.

Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad y diversidad a los niños de todas las edades y condiciones.

11.5.NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL

El trazado y normas del diseño de las vías arterias y colectoras y sus intersecciones serán fijadas por la Secretaría de Planeación Municipal acorde con el plan vial del Municipio.

La Secretaría de Planeación Municipal definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo como norma de diseño una distancia aproximada de 100 metros entre ellas para el área urbana. La red de vías locales se deben proyectar preferencialmente conservando los ejes de callejones y carreras y/o servidumbres existentes, guardando la proporción mínima, siempre y cuando no se intersecten en ángulos menores de 75 grados.

En todas las áreas de actividad definidas en el Esquema, los anchos mínimos de antejardines serán:

- ◆ Para predios con frente sobre corredores regionales, vías arterias principales, secundarias y colectoras será de 5 metros como mínimo.
- ◆ Para predios con frente sobre vías locales principales, secundarias o mínimas será de: 3.50 metros mínimo en áreas R1 y R2, áreas mixtas e industriales y 2.50 metros en áreas R3, exceptuando las áreas de vivienda de interés social.
- ◆ Para predios con frente sobre vías peatonales 2.00 metros como mínimo para todas las áreas de actividad.

11.6. ALTURAS

En las áreas de actividad residencial, múltiple, mixtas e industrial la máxima altura permitida será de dos pisos. Se exceptúa el corredor en el área urbana de Puerto Caicedo en donde de la transversal 6ª-carrera 6ª, entre calles 2ª y 10ª podrán alcanzar alturas hasta de tres pisos. Exceptúase también en el área de actividad industrial los predios mayores de 200 metros cuadrados cuyas alturas si su uso es industrial será libre, y si su uso es comercial y/o de servicios exclusivamente será hasta de tres pisos, mientras que en los predios menores de 200 metros cuadrado sólo se podrá desarrollar actividad industrial, microempresarial,

comercial y/o de servicios y su altura máxima será de dos pisos. Para el área de la Terminal de Transporte (T.T.) la altura máxima será de tres pisos.

11.7.DISPOSICIONES GENERALES

En el ejercicio de toda actividad industrial, comercial y de servicios que se realice en el Municipio, se requerirá del certificado o licencia de uso del suelo, requisito indispensable para solicitar la licencia de funcionamiento según el caso. Estas actividades se ubicarán de conformidad con la subclasificación establecida en el Cuadro 1. Este certificado se expedirá por una sola vez y mantendrá su vigencia siempre y cuando el establecimiento no genere impactos, continúe con la misma actividad y en la misma dirección.

Será causal de mala conducta la expedición de la licencia de funcionamiento que no tenga el respectivo uso o licencia del suelo, y ésta se tendrá por inexistente, procediéndose al cierre del establecimiento.

La Administración Municipal generará los procedimientos necesarios con base en la ley, las normas vigentes y el presente Esquema que le permita a todos sus usuarios la obtención del certificado o licencia de uso del suelo, para lo cual generarán los espacios de concertación y

plazos perentorios con cada uno de los propietarios o dueños de la actividad que se desarrolle.

11.8.DISPOSICIONES FINALES

La Administración Municipal desarrollará los planes parciales que le permitan desarrollar y complementar las disposiciones contempladas en el presente Esquema de Ordenamiento en concordancia con el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997.

Para todos los efectos y desarrollo adicional de normas y reglamentos, éstos se fundamentarán en lo establecido en las Leyes 9° de 1998 y 388 de 1.997, y Decretos Reglamentarios.