

**ACUERDO N.º 018 DE 2000**  
**(AGOSTO 9)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DEL MUNICIPIO DE FLORENCIA – CAQUETA.**

EL CONCEJO DEL MUNICIPIO DE FLORENCIA CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LA LEY 388 DE 1997 Y EN SUS NORMAS REGLAMENTARIAS,

**ACUERDA:**

**TITULO 1**

**COMPONENTE GENERAL**

**CAPITULO I. NORMAS Y PRINCIPIOS DEL POT.**

***Artículo 01. Definición del Plan de Ordenamiento Territorial.***

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Florencia capital del Departamento del Caquetá, es el instrumento establecido por la Ley 388 de 1997, mediante el cual la Administración, concertadamente con los particulares, fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo. El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

***Artículo 02. Principios que orientan el POT.***

Los principios que orientan el POT son los siguientes:

- (a) La función social y ecológica de la propiedad.
- (b) La prevalencia del interés general sobre el particular.
- (c) La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina.
- (d) La búsqueda del desarrollo sostenible en el territorio del municipio

Bajo estos principios el POT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

**CAPITULO II. AREA DE APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN**

***Artículo 03. Área de aplicación del POT.***

El área sobre la cual se aplican las políticas, objetivos, estrategias, programas, actuaciones, normas y disposiciones del presente Plan de Ordenamiento es la superficie correspondiente al Municipio de Florencia, Departamento del Caquetá.

***Artículo 04. Vigencia del Plan.***

La vigencia de los diferentes contenidos del presente Plan de Ordenamiento Territorial será la que se establece a continuación y se especifica para cada uno de los tipos de normas urbanísticas, así:

(a) Normas Urbanísticas Estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. La vigencia de las normas estructurales se extiende hasta el largo plazo es decir por cinco períodos constitucionales de gobierno de la Administración Municipal. Las normas estructurales incluyen, entre otras:

- (i) Las que clasifican y delimitan los suelos.
- (ii) Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
- (iii) Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- (iv) Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- (v) Las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación.

(b) Normas Urbanísticas Generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, estas normas se revisarán y actualizarán cada tres períodos constitucionales de gobierno de la Administración Municipal. Igualmente, podrá el alcalde solicitar su revisión parcial cuando se generen hechos o situaciones que puedan afectar el desarrollo urbano de la ciudad, cuando se requiera incluir un macroyecto no previsto, cuando se considere necesario efectuar ajustes para facilitar los procesos urbanos relacionados con la construcción de vivienda VIP o cuando se considere necesario modificar o incluir nuevos procedimientos o instrumentos de gestión. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

- (i) Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- (ii) La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- (iii) La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
- (iv) Las características de la red vial secundaria (local), la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- (v) Las especificaciones de las redes secundarias (locales) de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- (vi) Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- (vii) El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- (viii) Las demás previstas en la ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales.

(c) Normas Complementarias

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución que se establece en el artículo 18 de la ley 388 de 1997. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de Acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

- (i) La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- (ii) La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- (iii) Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.
- (d) Definición de Corto, Mediano y Largo Plazo
  - (i) Los componentes del POT de largo plazo tendrán una vigencia equivalente a cinco períodos constitucionales de gobierno de la Administración Municipal, incluyendo la actual.
  - (ii) Los componentes del POT de mediano plazo tendrán una vigencia equivalente a tres períodos constitucionales de gobierno de la Administración Municipal, incluyendo la actual.
  - (iii) Los componentes del POT de corto plazo tendrán una vigencia equivalente a dos períodos constitucionales de gobierno de la Administración Municipal, incluyendo la actual.

**Artículo 05. Documentos que conforman el Plan**

Hacen parte integral del presente POT el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen y el presente Acuerdo. Igualmente, los planos a que se refiere el POT son los siguientes:

Cartografía Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Florencia

CARTOGRAFIA POT FLORENCIA	PLANO
Area de influencia	I-1
Mapa político administrativo	I-2
Mapa general área urbana	I-3
Carretera Marginal de la selva	I-4
Zonas de vida	II-1
Cuencas hidrográficas	II-2
Uso y cobertura vegetal	II-3
Mapa geológico	II-4
Mapa fisiológico	II-5
Mapa suelos	II-6
Mapa riesgos y amenazas	II-7
Zona de riesgos	II-8
Mapa de pendientes	II-9
Conservación arquitectónica y paisajística	III-1-1
Conservación arquitectónica y paisajística. Cuadrante Nor-Occidental	III-1-2
Conservación arquitectónica y paisajística. Cuadrante Nor-Oriental	III-1-3
Conservación arquitectónica y paisajística. Cuadrante Sur-Occidental	III-1-4
Conservación arquitectónica y paisajística. Cuadrante Sur-Oriental	III-1-5
Comunas	III-2-1
Planos usos del suelo	III-2-2
Distribución de la población por sectores	III-3

ACUERDO DEL POT  
FLORENCIA CAQUETA

5

Porcentaje de la población por sector censal en edad entre 0 y 14 años	III-4
Porcentaje de la población por sector censal entre 15 y 59 años	III-5
Planos de estratificación	III-6
Densidad poblacional por sectores	III-7
Desarrollo progresivo casco urbano 1935-1996	III-8
Consumo de suelo en los últimos años	III-9 –1
Áreas potencialmente urbanizables dentro y fuera del perímetro de servicios	III 9 – 2
Servicios prestados a más del 80% de las viviendas por sector censal	III-10
Porcentaje de viviendas por sector censal con servicio de Acueducto	III-11
Porcentaje de viviendas por sector censal con servicio de Alcantarillado	III-12-1
Vertimientos y calidades de agua	III-12-2
Porcentaje de viviendas por sector censal con servicio eléctrico	III-13
Localización relleno Sanitario	III-14
Porcentaje de viviendas por sector censal con servicio de teléfono	III-15
Plan vial	III-16
Malla vial	III-17
Equipamiento	III-18-1
Equipamiento urbano, Cuadrante nor.-Occidental	III-18-2
Equipamiento Urbano, Cuadrante nor.-Oriental	III-18-3
Equipamiento urbano, Cuadrante Sur-Oriental	III-18-5
Localización de población menor de 14 años y centros educativos	III-19-1
Relación población – Cupos educativos por sector	III-19-2
Relación área de lote de unidad educativa por alumno en cada sector	III-19-3
Relación área de lote construida en unidad educativa por alumno en cada sector	III-19-4
Distribución de población y localización de infraestructura de salud	III-20
Localización de la población menor de 14 años y de centros o puntos de atención del ICBF	III-21
M <sup>2</sup> /habitante de áreas de parques y zonas verdes por sectores	III-22-1
Localización de la población menor de 14 años y de áreas de recreación	III-22-2
Localización de la población mayor de 14 años y de áreas de recreación	III-22-3
Zonas de explotación	IV-1
Zonificación actual	V-1
Esquema de desarrollo radial	VI-1
Balance urbano centro	VI-2
Mapa de zonas en proceso de degradación	VI-3
Mapa de zonificación para el ordenamiento ambiental	VI-4
Mapa de conflictos ambientales – Cuencas y microcuencas	VI-5

Hipótesis genéricas de Ordenamiento Rural	VI-6
Análisis de posibilidades de expansión	VI-7
Suelo urbano y suelo de expansión urbana	1
Mapa de Zonificación del suelo rural y suburbano	2
Mapa de riesgos y amenazas urbanas	3
Mapa de riesgos y amenazas naturales	4
Áreas homogéneas	5
Usos generales y complementarios	6
Tratamientos	7
Combinación de usos y tratamientos	8
Piezas estratégicas	9-1
Zona de la Concordia – Tratamiento de Renovación	9-2
Sistema vial urbano	10
Mantenimiento vial	11
Sistema de acueducto	12
Sistema indicativo de alcantarillado maestro	13
Sistema de espacio público urbano	14
Nuevos equipamientos regionales	15

#### **Artículo 06. Jerarquización de Normas**

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, son normas urbanísticas estructurales las contenidas en el Título I; las establecidas en el Artículo 26 al Artículo 33, Artículo 56 al Artículo 59, Artículo 64 al Artículo 68, Artículo 72 al Artículo 88 y el Artículo 97 del Título II; las contenidas en el Artículo 98 al Artículo 112, Artículo 118 al Artículo 122 del Título III; y las contenidas en el Artículo 146 al Artículo 150 del Título V.

Son normas urbanísticas generales las contenidas en el Artículo 34 al Artículo 55, Artículo 60 al Artículo 63, Artículo 69 al Artículo 71 y el Artículo 89 al Artículo 96 del Título II; las contenidas en el Artículo 113 al Artículo 117 del Título III; y las contenidas en el Artículo 123 al Artículo 145 del Título IV.

Son normas urbanísticas complementarias las contenidas en el artículo 150.

### **CAPITULO III. POLITICA, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

#### **Artículo 07. Visión de Futuro**

La prospectiva territorial del municipio se subdivide en tres sectores bien diferenciados, estos son: las áreas urbanas, las áreas de aptitud ambiental y las áreas de aptitud agropecuaria. El futuro del municipio no puede desligarse de estas aptitudes ya que se relacionan con la naturaleza misma de su territorio.

La principal actividad de la ciudad de Florencia es comercial y la prestación de servicios que posee clara influencia en un radio del orden de 100 Km. en la vertiente Amazónica. La ciudad hacia el futuro debe preservar y mantener su situación de centro regional y prepararse para cumplir la función de puerto terrestre de la carretera marginal de la selva y asumir un rol protagónico en el proceso de contacto internacional con el Ecuador. De otro lado, la ciudad debe acometer una urgente política de formalización de los procesos de urbanización, de generación de nuevas áreas seguras para el desarrollo urbano, de

mejoramiento de los servicios públicos y del equipamiento urbano, y de fortalecimiento de las áreas comerciales y de prestación de servicios, en especial aquellos relacionados con la banca, el comercio, la salud y la educación.

Las zonas de aptitud ambiental ofrecen las posibilidades que le otorgan sus condiciones naturales, es decir alta pluviosidad, baja capacidad agrológica, alta pendiente, valores ecológicos a proteger, zonas de abastecimiento de agua y riesgos de inestabilidad geológica. De otro lado, algunas de estas zonas serán en el corto, mediano y largo plazo, estratégicas por corresponder al territorio de cruce de los corredores viales y eléctricos de conexión con el país a través del departamento del Huila, y por aportar las aguas con destino al consumo humano de la ciudad de Florencia. No se prevé al futuro cambios, emplazamientos o desarrollos diferentes de los ya existentes, por la naturaleza y fragilidad del territorio, es mas el direccionamiento debe concentrarse en la protección, preservación y manejo ambiental, sin desestimar el componente social.

Las zonas de aptitud agropecuaria están estrechamente ligadas a una tradición de uso, por tal razón se prevé la tendencia a continuar con su uso principal, es decir la ganadería. Lo anterior no significa que aquellas áreas correspondientes a las mejores tierras del municipio, ubicadas en los valles aluviales, no deban incursionar en la agricultura intensiva. En consecuencia, la visión económica del futuro del territorio aprovechable agropecuariamente no se presenta diferente de lo que tradicionalmente ha hecho. La agroindustria y las grandes facilidades fériales deben seguir concentrándose en el corredor de la carretera marginal de la selva ya que esto facilitará y potencializará sus futuras posibilidades.

A su vez con respecto a las posibilidades de presencia de minerales explotables económicamente, es necesario adelantar los estudios correspondientes que permitan conocer el potencial del sector primario para su explotación.

**Artículo 08. El medio natural como soporte del ordenamiento territorial:**

(a) Política:

El POT debe considerar la condición Andino-Amazónica del territorio para garantizar la sostenibilidad ambiental y el valor del medio natural como soporte estructurante promoviendo su protección, preservación, recuperación y la requerida integración a la dinámica del medio urbano. Deben tenerse en cuenta los elementos vulnerables y los elementos a conservar, combinando al máximo el control de los mismos con otras actividades compatibles, con el propósito de obtener su aprovechamiento y una adecuada gestión de los recursos. Es importante implementar acciones para la conservación del patrimonio natural y estimular su apropiación por parte de los ciudadanos, creando en ellos una conciencia ambiental.

(b) Objetivos:

- (i) Racionalizar los procesos de usos y ocupación del territorio, considerando oferta y demanda ambiental, para propender por un ordenamiento territorial sostenible, de manera que se aprovechen las oportunidades de los ecosistemas y se minimicen los conflictos e impactos ambientales.
- (ii) Desarrollar instrumentos que permitan direccionar acciones tendientes a disminuir presiones sobre los ecosistemas.
- (iii) Prevenir de usos inadecuados y dar manejo especial a las zonas forestales de recuperación y conservación ambiental, susceptibles a riesgos y amenazas
- (iv) Preservar y Proteger las zonas de importancia ambiental y microcuencas abastecedoras de acueductos
- (v) Recuperar y controlar las zonas degradadas ambientalmente.

(c) Estrategias:

- (i) Adoptar el mapa de zonificación para el ordenamiento ambiental, en lo relativo a las zonas de alta importancia ambiental y de zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.
- (ii) Desarrollar programas de reforestación, estabilización y manejo forestal, priorizando planes de acción en las cuencas abastecedoras de agua para consumo humano.
- (iii) Desarrollar programas de alta importancia ambiental, estabilización y manejo forestal de las zonas de alta fragilidad ambiental, priorizando planes de acción en las cuencas con mayores pendientes, con presencia de deslizamientos o problemas de estabilidad geotécnica.
- (iv) Evitar el desarrollo de asentamientos espontáneos en suelos que requieren protección de recuperación y conservación ambiental, mediante la declaración de suelos de protección.
- (v) Evitar el desarrollo de nueva infraestructura vial o de cualquier otro tipo en suelos que requieren protección (las zonas de alta importancia ambiental y de zonas forestales de recuperación y conservación ambiental), utilizando las figuras normativas de carácter ambiental.
- (vi) Permitir bajo criterios de manejo ambiental la localización de las instalaciones de servicios públicos domiciliarios que se relacionan con la captación, conducción y tratamiento de aguas; al igual que la ubicación de torres y líneas de transmisión de energía eléctrica y comunicaciones.
- (vii) Definir usos ambientalmente compatibles con las condiciones de los ecosistemas y estimular su implantación.
- (viii) Desarrollar programas de educación ambiental y socialización del P:O.T

**Artículo 09. Florencia - una ciudad competitiva y espacialmente equilibrada**

(a) Política:

Posicionar la imagen de Florencia como una ciudad regionalmente atractiva, eficiente y humana, impulsando tanto los aspectos físicos, como los ambientales, económicos, culturales, educativos, comerciales, sociales y en general aquellas actividades que se consideren de alta ventaja comparativa y competitiva en el ámbito nacional, regional y local.

(b) Objetivos:

- (i) Fortalecer el liderazgo del Municipio de Florencia como capital del departamento del Caquetá, que ofrece múltiples servicios por localizarse en ella el gobierno departamental, las agencias regionales del gobierno nacional y numerosos



servicios financieros, culturales, de salud y educativos que atienden la ciudad y la región.

- (ii) Propiciar las condiciones para favorecer la prestación de mas y mejores servicios comerciales, financieros, de salud y educativos en el ámbito local y regional.
  - (iii) Promover e impulsar las condiciones que se consideren de alta ventaja comparativa en el ámbito regional, con el fin de atraer y generar inversiones para su desarrollo, como situación privilegiada respecto a la región andina, figura del epicentro de comercialización regional, relocalización del aeropuerto Gustavo Artunduaga en la ciudad, cruce de la carretera marginal de la selva, su futura posición fronteriza con Ecuador, puerta de salida de la región Amazónica al país a través de las vías nacionales al Huila, posibilidades de conexiones fluviales, oferta de servicios de educación superior y fortaleza del liderazgo político regional.
  - (iv) Incrementar la calidad y cantidad del espacio público con acciones particularmente dirigidas a la integración funcional de los sectores de mayor nivel de marginalidad.
  - (v) Impulsar la creación de equipamientos para tender a equilibrar las oportunidades de salud, educación, deporte y recreación.
  - (vi) Consolidar el carácter de los sectores y barrios residenciales como actores y células básicas del desarrollo urbano y social.
- (c) Estrategias:
- (i) Ofrecer zonas seguras para los nuevos desarrollos de la ciudad, principalmente al occidente del río Hacha, mediante la delimitación de zonas de expansión urbana en áreas libres de amenaza por inundación.
  - (ii) Ofrecer espacios para la localización racional de la industria, los servicios y en especial del comercio.
  - (iii) Consolidar el equipamiento urbano, la infraestructura vial y de comunicaciones necesarias para garantizar la plataforma potencializadora de cada sector y de la ciudad en su conjunto.
  - (iv) Direccionar la inversión pública hacia las áreas subequipadas, respondiendo a las demandas de la población.
  - (v) Jerarquizar los corredores de la ciudad (carrera 11 al oriente) y fortalecer el centro urbano para aumentar la capacidad de soporte de nuevas actividades económicas generadoras de empleo.
  - (vi) Definir el centro de la ciudad como un área polifuncional, mejorando su accesibilidad, movilidad, condiciones sanitarias y ambientales.
  - (vii) Apoyar el desarrollo de la infraestructura educativa y cultural.
  - (viii) Promover la alianza entre los sectores público, privado y académico.
  - (ix) Mejorar las condiciones físicas y ambientales del espacio público con miras a garantizar la recreación, deporte y salud y seguridad ciudadana.
  - (x) Promover y desarrollar programas de renovación urbana entorno a la plaza de la Concordia.
  - (xi) Construir la Central de Abastos y lograr la relocalización ordenada de los vendedores ambulantes e invasores del espacio público.
  - (xii) Recuperar el área de propiedad del municipio donde funciona el aeropuerto Larandia en el municipio de Florencia

Concertar y adelantar las acciones tendientes a la reubicación de las instalaciones de la Décimo Segunda Brigada y Batallón Juanambú del Ejercito Nacional que se encuentra en el perímetro urbano.

**Artículo 10. Configurar un sistema apropiado de movilidad**

(a) Política:

Consolidar un sistema global de transporte concordante con las demandas de la ciudad y la región, articulando dentro del territorio la malla vial nacional, departamental y municipal, con el transporte fluvial y aéreo en consistencia con el modelo de ocupación territorial, asegurando una disminución en costos y tiempos de viaje, para conseguir un servicio digno, seguro, eficiente y respetuoso del ambiente.

(b) Objetivos:

- (i) Construir un sistema vial jerarquizado que responda a los objetivos de integración urbano-rural y a las necesidades de accesibilidad de la nueva estructura urbana.
- (ii) Desarrollar un sistema vial artesanal urbano con funciones definidas para los distintos tipos de vía, que sea integral y prevea las expansiones futuras del mismo.
- (iii) Promover la conexión entre los municipios cercanos a Florencia, para fomentar el mutuo desarrollo y la mejor conveniencia de equipamiento regional.
- (iv) Garantizar la conexión y fluidez de la ciudad, consolidando una malla vial local, como complemento al sistema vial principal.
- (v) Reubicar y consolidar el aeropuerto Gustavo Artunduaga Paredes como aeropuerto regional.
- (vi) Promover el transporte fluvial como alternativa viable, que conecta las mejores zonas productivas y que es económica y ecológicamente apropiado.

(c) Estrategias:

- (i) Facilitar y promover la construcción o adecuación de la red vial nacional que permite la conexión con el Huila a través de las vías a Suaza y Gabinete, y de la carretera marginal de la selva que permite la conexión hacia el sur con el Ecuador y hacia el norte con Bogotá.
- (ii) Priorizar, diseñar y construir la malla vial arterial de la ciudad y las conexiones con la red nacional.
- (iii) Impulsar en coordinación con los gobiernos nacional y departamental la relocalización y permanente actualización física y técnica del aeropuerto Gustavo Artunduaga Paredes.
- (iv) Realizar los estudios y diseños para la construcción de un sistema de transporte fluvial en la cuenca del río Orteguzza para minimizar necesidades de construcción de nuevas carreteras y facilitar la conexión con la región Amazónica.
- (v) Construcción, Recuperación, mejoramiento, conservación y ampliación de la red vial rural existente
- (vi) Recuperar el área de propiedad del municipio de Florencia en la zona denominada Larandia.

**Artículo 11. Crecimiento ordenado y vivienda para sectores de bajos ingresos**

(a) Política:

Guiar la construcción ordenada del territorio en concordancia con la demanda de vivienda, las proyecciones de crecimiento poblacional y la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Esta política conlleva una acción doble simultánea: consolidar la ciudad existente y desarrollar la expansión segura, gradual y planificada de Florencia, lo cual permitirá promover el mejoramiento de la vivienda para la población de bajos ingresos y proporcionar una oferta masiva de suelo urbanizado a bajo costo y seguro para Vivienda de Interés social Prioritaria (VIP), proporcionando una oferta formal de vivienda que ayude a combatir la ilegalidad y la marginalidad.

ACUERDO DEL POT  
FLORENCIA CAQUETA

(b) Objetivos:

- (i) Promover el crecimiento ordenado de la ciudad con la dotación oportuna de servicios públicos domiciliarios y equipamientos, abriendo nuevos espacios de desarrollo urbano y evitando la expansión informal.
- (ii) Impulsar un proceso de renovación urbana en zonas estratégicas de la ciudad construida
- (iii) Consolidar física y morfológicamente la ciudad, mediante la promoción de programas de mejoramiento integral y legalización de barrios, el establecimiento de las respectivas acciones en procesos de urbanización incompletos o inadecuados, la adecuación y mejoramiento de las viviendas de la población de bajos ingresos, y la generación de áreas de expansión en suelos sin amenazas y riesgos.
- (iv) Promover los nuevos desarrollos para garantizar la reserva de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario.
- (v) Reubicar los asentamientos humanos existentes en zonas de alto riesgo no mitigable o incompatible con el modelo de ordenamiento adoptado.
- (vi) Garantizar una localización equilibrada de equipamiento, de acuerdo con las distancias mínimas de acceso a la población y las necesidades por estándares físicos y funcionales. Promover en las áreas de expansión la construcción de equipamientos adicionales para cubrir los nuevos requerimientos y el déficit general existente.
- (vii) Mejorar y optimizar el actual sistema de acueducto y efectuar los ensanches requeridos hacia el futuro, tanto en líneas de conducción como en capacidad de tratamiento y almacenamiento.
- (viii) Diseñar y construir el plan maestro de alcantarillado de Florencia, que de cobertura a la zona desarrollada y de expansión, que permita un desarrollo sanitario adecuado de las nuevas áreas y entregue las aguas tratadas en concordancia con la capacidad de asimilación de las fuentes receptoras.
- (ix) Generar los mecanismos para controlar la urbanización ilegal.
- (x) Establecer un plan general de manejo de zonas de riesgo.

(c) Estrategias:

- (i) Construir una estructura homogénea de equipamientos sectoriales y locales.
- (ii) Utilizar el nuevo suelo urbano en forma estructurada, segura y morfológicamente adecuada para lograr la consolidación física de la ciudad, a través del desarrollo de planes parciales para las áreas de expansión urbana.
- (iii) Declarar zonas al interior del área urbana para desarrollo y/o construcción prioritaria de Vivienda de Interés Social (VIP), asignando porcentajes mínimos del 20% para Vivienda de Interés Social Prioritaria en los planes parciales y del 50% para desarrollar suelos de expansión urbana y así generar nuevo suelo a bajo costo.
- (iv) Promover la formulación de planes de mejoramiento integral y si fuera el caso de densificación de vivienda.
- (v) Dar prioridad en los planes de vivienda VIP para atender la reubicación de personas localizadas en zonas de riesgo.
- (vi) De manera prioritaria, ofrecer servicios públicos domiciliarios al nuevo suelo urbanizable destinado a la VIS y a la VIP, propiciando un crecimiento diferido.

Fijar normas para el desarrollo progresivo de urbanizaciones de interés social en especial difiriendo el proceso de urbanización por etapas y la pavimentación vial.

- (vii) Vincular las organizaciones sociales que trabajen entorno a la vivienda popular en el desarrollo de programas V.I.P. y de mejoramiento integral.
- (viii) Definir estándares de densidad que permitan dar a los particulares mayores aprovechamientos de edificabilidad bajo un manejo adecuado del proyecto en armonía entre zonas construibles y dotación de espacio público de manera equitativa.
- (ix) Desarrollar programas de renovación urbana en áreas de localización estratégica.
- (x) Revisar el esquema de participación pública y privada en la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado y efectuar los ajustes para garantizar su función social básica que permita acometer la construcción, mejoramiento, optimización y ensache requerido del servicio.
- (xi) Diseñar, construir y ampliar el plan maestro de acueducto y alcantarillado de Florencia utilizando los aportes públicos estatales y privados.
- (xii) Controlar la urbanización ilegal o informal mediante la aplicación estricta de la Ley.

Diseñar y adelantar procesos para la construcción de servicios públicos utilizando los recursos estatales y privados, tendientes a la solución sistemática de los riesgos mitigables de los no mitigables.

- (xiii) Utilizar recursos provenientes de la participación en plusvalía, para el financiamiento de los planes de vivienda VIP, a través del Banco Inmobiliario y el Fondo de Vivienda de Interés Social, al igual que para el financiamiento del Plan Vial Arterial.
- (xiv) Los recursos de plusvalía dedicados al financiamiento de vivienda VIP, se aplicarán al siguiente orden de prioridades:
  - a. Reubicación de asentamientos humanos en áreas de alto riesgo no mitigable.
  - b. Financiamiento de planes y programas en áreas con tratamiento de mejoramiento integral.
  - c. Adquisición de predios y desarrollo de proyectos VIP.

### **Artículo 12. Defensa del espacio público**

#### (a) Política:

Recuperar y consolidar el espacio público del Municipio de Florencia como el espacio colectivo por excelencia. Concebirlo como un sistema estructurante del territorio que proporcione a los ciudadanos lugares de encuentro, esparcimiento, recreación y movilidad, donde pueden disfrutar y compartir la ciudad socialmente, y de manera segura. Se propone con ello mejorar la calidad de vida de los Florencianos y construir una escena urbana que le dé identidad e imagen a la capital, a través de elementos naturales y construidos.

(b) Objetivos:

- (i) Estructurar la ciudad a través del sistema del Espacio Público, en el cual se dé igual prioridad a la movilidad peatonal y vehicular.
- (ii) Crear un sistema jerarquizado de parques de uso público, donde cohabiten los grandes parques, los parques lineales a las corrientes hídricas y los parques locales.
- (iii) Crear un sistema jerarquizado de parques de uso público, donde cohabiten los grandes parques, los parques lineales a las corrientes hídricas y los parques locales.
- (iv) Proporcionar al espacio público las cualidades físicas necesarias para responder a las actividades urbanas a través del amoblamiento urbano.
- (v) Generar nuevos espacios públicos que integren los elementos naturales, equipamientos y parques, que recuperen o propongan nuevas referencias para la ciudad.
- (vi) Incorporar el manejo ambiental y paisajístico a las intervenciones viales.
- (vii) A la par que se adelanten los proyectos de reubicación, recuperar e integrar las rondas del río Hacha y de las quebradas urbanas al sistema de espacio público, dotándolas con los equipamientos e infraestructuras necesarias para su utilización.
- (viii) Restituir el espacio público de la ciudad.

(c) Estrategias:

- (i) Desarrollo de un manual de diseño del espacio público para el establecimiento de estándares y mobiliario urbanos que proporcionen una imagen unificada.
- (ii) Estructuración y desarrollo del sistema de parques urbanos como áreas recreativas, de ocio y deportivas, canalizando recursos efectivos de la administración pública.
- (iii) Involucrar al sector privado en la construcción y mantenimiento de parques a través de la Junta de Mejoras y Ornato.
- (iv) Incorporar al sistema de espacios públicos nuevos parques localizados sobre suelo de expansión urbana y en la medida que se adelanten los proyectos de reubicación, en las rondas del río Hacha y las quebradas urbanas La Perdiz, La Sardina, El Dedo, y La Yuca.
- (v) Facilitar la accesibilidad a los parques públicos.
- (vi) Programar y ejecutar la recuperación, construcción y/o adecuación de los andenes para el peatón.
- (vii) Programar la arborización masiva sobre grandes ejes viales y parques.
- (viii) Garantizar la restitución del espacio público, promover la incorporación del sector privado, solidario, o.n.g.s. en el desarrollo de las piezas estratégicas del centro tradicional y del centro expandido.
- (ix) A la par que se adelanten los procesos de reubicación de viviendas, generar programas de reconversión de rondas de corrientes y zonas de riesgos no mitigables en áreas verdes o parques. Estos programas deben ir incorporados a programas de apropiación comunitaria de sus áreas y espacios públicos.
- (x) Controlar la urbanización ilegal o informal mediante la implementación de los mecanismos descritos en el Artículo 11, literal c, aparte xiii de este Acuerdo.

**Artículo 13. Patrimonio histórico y cultural**

(a) Política:

Identificar, proteger, poner en valor y asegurar la permanencia de los bienes culturales inmuebles que integren el patrimonio del Municipio de Florencia: Los sectores históricos, los espacios públicos, los sectores urbanos singulares, las edificaciones y los monumentos de interés cultural de nivel nacional, regional y local.

(b) Objetivos:

- (i) Asegurar la preservación de los bienes culturales construidos mediante acciones que propendan a la conservación de la calidad de sus estructuras urbanísticas y arquitectónicas y al buen uso que de ellos se haga, para consolidarlos como elementos determinantes de la estructura de la ciudad.
- (ii) Mejorar las condiciones urbanísticas del Centro de Florencia para asegurar su condición de principal espacio representativo de la ciudad y promover su apropiación colectiva.
- (iii) Proteger los inmuebles y monumentos históricos que le confieren identidad a la ciudad.
- (iv) Dar un tratamiento especial a las zonas que albergan el patrimonio arquitectónico, cuya presencia orienta el desarrollo de estas áreas.
- (v) Garantizar la protección del patrimonio arqueológico, en especial de los petroglifos del río Hacha en el puente del Encanto.

(c) Estrategias:

- (i) Identificar y delimitar los sectores urbanos y los inmuebles de interés cultural que han de ser protegidos y puestos en valor mediante las normas urbanas de usos y tratamientos que aseguren su permanencia.
- (ii) Propiciar la restauración de los inmuebles y monumentos considerados patrimonio histórico.
- (iii) Establecer incentivos para recuperar y mantener el patrimonio cultural.

**Artículo 14. La gestión como motor del Plan**

(a) Política:

Garantizar la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Florencia, diseñando y ejecutando instrumentos ágiles que permitan canalizar y potenciar las iniciativas de los sectores público y privado.

(b) Objetivos:

- (i) Impulsar la adecuación y el fortalecimiento institucional para asegurar una ejecución eficiente del plan.
- (ii) Promover la participación del sector privado, comunitario, académico y o.n.g.s. en la formulación y desarrollo de los planes parciales.
- (iii) Optimizar los procedimientos de estudio y trámite de licencias de urbanización y construcción.
- (iv) Fortalecer los procesos de control urbano que permitan formalizar las actividades de urbanización y construcción.
- (v) Implementar la participación en plusvalía como nuevo elemento de financiación de proyectos urbanos.

(c) Estrategias:

- (i) Hacer de la Secretaria de Planeación Municipal y del Banco Inmobiliario y Fondo de Vivienda de Interés Social de Florencia, entidades promotoras que canalicen las iniciativas del sector privado y comunitario.
- (ii) Construir un sistema normativo que fije reglas para orientar el desarrollo y la construcción del territorio con base en la zonificación para el ordenamiento ambiental.
- (iii) Adoptar la figura del plan parcial como instrumento de planificación inmediata que oriente la expansión de la ciudad.
- (iv) Adoptar el sistema de unidades de actuación urbanística como base para la repartición equitativa de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano.
- (v) Captación de nuevos recursos mediante la participación del Municipio en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas.
- (vi) Adoptar el sistema de curadurías urbanas para la expedición de licencias de urbanismo y construcción.

**Artículo 15. Facilitar la participación ciudadana**

(a) Política:

Fomentar el encuentro entre los diferentes actores de la ciudad para diseñar y construir la Florencia futura, a partir de las oportunidades que ofrece el territorio. Implica un contacto permanente entre la Administración y los ciudadanos, a través de las diferentes organizaciones sociales.



(b) Objetivos:

- (i) Fortalecer la participación ciudadana en los procesos de seguimiento y evaluación del plan.
- (ii) Establecer mecanismos permanentes de comunicación y divulgación hacia la ciudadanía.

(c) Estrategias:

- (i) Constituir y poner en funcionamiento el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial para el seguimiento del Plan.
- (ii) Divulgar la información y contenidos generales del plan para facilitar el seguimiento y control ciudadano.
- (iii) Implementar programas educativos y pedagógicos que tengan como finalidad el conocimiento y apropiación por parte de la comunidad del P.O.T.

#### **CAPITULO IV. MODELO Y CLASIFICACION DEL SUELO**

##### ***Artículo 16. Modelo De Ordenamiento Territorial***

En concordancia con la premisa axiomática de que todo municipio está compuesto por dos unidades territoriales elementales, denominadas la zona rural y la zona urbana, el territorio del Municipio de Florencia, se clasifica en dos zonas definidas y diferenciadas claramente, denominadas Zona Rural y Zona Urbana, tal como se presenta en los planos Nos. 1 y 2.

El modelo de ordenamiento de la Zona Rural se fundamenta en los conceptos de oferta y demanda ambiental; el concepto de oferta ambiental sintetiza las principales características físicas y bióticas del territorio lo cual permite determinar su aptitud natural y su funcionalidad ambiental, para el desarrollo de las actividades antrópicas dentro de un enfoque de desarrollo sustentable. Por su parte, el uso actual de la tierra representa una demanda de diferentes flujos de materia y energía necesarios para sustentar la actividad humana en la región, lo que implica tensiones específicas sobre la estructura y funcionamiento de los ecosistemas.

Al contraponer los distintos componentes de la oferta ambiental con la demanda actual y las zonas de degradación, se plantean diversas hipótesis de ordenamiento territorial cuyo análisis y evaluación conducen a la conclusión de que el territorio rural está conformado por tres zonas de ordenamiento y manejo que se describen a continuación:

- (a) **Áreas de Aptitud Ambiental:** Son aquellas que por su degradación, fragilidad o por sus características especiales no deben ser incluidas en sistemas de intensa producción económica. Se subdividen en:
  - (i) Zonas forestales de recuperación y conservación ambiental, las cuales enmarcan los sistemas donde existe un alto riesgo de degradación debido a las características de sus estructuras.
  - (ii) Zonas de Alta Importancia Ambiental, las cuales delimitan los sistemas cuya estructura no ha sido seriamente degradada y que prestan servicios ecológicos vitales. Se clasifican en:
    - 1) Áreas de Bosque Protector
    - 2) Áreas de Amortiguación y Protección de Fauna
    - 3) Áreas de Cuencas Abastecedoras de Acueductos

- (b) **Zonas agropecuarias de uso múltiple:** Son aquellas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar tanto la actividad agropecuaria, como la forestal, comercial, minera y turística. Se subdividen en:
  - (i) Zonas Forestal de uso múltiple.
  - (ii) Zonas de Uso Agropecuario Intensivo
- (c) **La zona suburbana:** está constituida por los núcleos de corregimientos y veredas y por la zona rural del corredor vial de la Carretera Marginal de la Selva, que es susceptible de aceptar usos adicionales a los señalados para la zona rural y adicionalmente permite la prolongación de líneas de integración territorial que fortalecen los vínculos con los municipios vecinos de Morelia y Montañita.

El Plano N° 2 presenta la delimitación de las zonas rural y suburbana del municipio de Florencia.

La zona urbana concentra los principales usos residenciales, comerciales, industriales e institucionales existentes en el municipio y cuenta con infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios. Incluye el área de expansión urbana que se habilitará para usos urbanos durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

La estructura urbana que determina el ordenamiento de los territorios sujetos a uso urbano actual o futuro se orienta hacia el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes urbanos, el manejo del riesgo, la producción de un ambiente urbano saneado, el incremento de la productividad urbana y el control de la urbanización ilegal. El manejo de la variable urbana se genera a través de: el modelo de expansión, los sistemas generales, las áreas homogéneas, las piezas estratégicas y los aspectos normativos.

El Modelo de Ordenamiento de la zona urbana, parte de la conceptualización y definición de Áreas Homogéneas que delimitan sectores característicos de la ciudad y se definen según su función en la estructura urbana de conformidad con las categorías de uso del suelo establecidas.

Los usos del suelo determinados en función de las diferentes actividades que se pueden desarrollar en ellas, cobijan la totalidad de los terrenos que conforman el suelo urbano y de expansión urbana de Florencia.

En adición a los usos del suelo antes mencionados, se han definido los tratamientos de desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral, aplicables a las diferentes situaciones de desarrollo de la ciudad, cuyos objetivos y modalidades se describen en el presente Acuerdo. Estos tratamientos son mecanismos normativos que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y en las edificaciones, según sus características y de acuerdo con el modelo territorial.

El suelo de expansión urbana se proyecta a partir de la definición de un modelo radial de crecimiento de la ciudad con centro en la Planta de Tratamiento del Diviso, sobre el cual se plantean las posibilidades existentes de ampliación de la urbe mediante la conjunción de diversas variables urbanísticas básicas y fundamentales, tales como la conformación topográfica del terreno, la facilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios, las posibilidades de acceso vial, la distancia a los centros de comercialización de bienes y servicios, la propensión del territorio a las amenazas de falla geológica, deslizamiento o inundación, y la asociación con los accesos a la ciudad.

La combinación territorial de dichas variables permite el planteamiento de cuatro hipótesis de desarrollo para futuras zonas de expansión que coinciden con los cuatro puntos cardinales de la ciudad, cuyo análisis permite concluir que el desarrollo urbano de Florencia, debe impulsarse hacia el Occidente de la ciudad, sobrepasando la barrera

geográfica que impone el Río Hacha, hasta encontrar la cota 400 msnm. En la zona de futura expansión adoptada, el modelo radial definido se refleja en el plan vial que para la misma se ha previsto, desarrollado a través de cinco anillos viales que generan una nueva y potente caracterización e identidad urbana.

En la zona urbana y de expansión se definen tres piezas estratégicas de vital importancia para el desarrollo urbano general, denominadas Centro Tradicional, Centro Expandido y Ciudadela Habitacional Siglo XXI, cuyas condiciones generales y prioridades se detallan en el Artículo 86, Artículo 87 y el Artículo 88 de este Acuerdo. El modelo de desarrollo ha previsto la recuperación y consolidación del espacio público como espacio colectivo por excelencia que proporcione a los ciudadanos lugares de encuentro, esparcimiento, recreación y movilidad donde puedan disfrutar y compartir la ciudad socialmente y de manera segura; este sistema general consta de tres niveles denominados Grandes Parques, Parques Lineales de Ronda y Parques Locales. Asimismo prevé que en la zona de expansión futura se desarrollen nuevos parques uno delimitado por el anillo 4 occidental, la Avenida Interceptora y la ronda de la Quebrada El Dedo y otro entre el anillo 5 occidental y la Avenida Interceptora en la sección 0505.

El Plano N° 1 presenta la delimitación de las zonas urbana y de expansión urbana del municipio de Florencia.

#### **Artículo 17. Suelo Urbano**

El suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el presente plan de ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a estas categorías aquellas zonas con proceso de urbanización incompleta, comprendidos en áreas consolidadas con edificación que delimitan dentro del perímetro urbano, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

Para propósitos de delimitación, en el Plano No.1 se presenta el perímetro urbano. El resto del territorio se considera suelo rural, excepción hecha de las zonas de expansión urbana y del suelo suburbano.

**Parágrafo:** El Municipio de Florencia deberá establecer dentro del término de doce (12) meses siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, la definición de las coordenadas planas o geográficas y descripción del polígono que encierra el perímetro urbano y las zonas de expansión señalado en el Plano No.1 detallado en este último los barrios que los componen.

#### **Artículo 18. Suelo de Expansión Urbana**

Esta constituido por la porción de suelo del territorio municipal que se habilitará para los usos urbanos durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento de conformidad con los programas de ejecución. Para propósitos de delimitación, en el Plano No.1 se presentan las zonas de expansión urbana.

#### **Artículo 19. Suelo Rural**

##### (a) Clasificación del Suelo Rural

El suelo rural está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural ha sido dividido en tres tipos de zonas:

- (i) Zonas agropecuarias de uso múltiple.
  - 1) Área forestal de uso múltiple.
  - 2) Áreas De Uso Agropecuario Intensivo

- (ii) Zonas de Alta Importancia Ambiental
  - 1) Áreas De Bosque Protector
  - 2) Áreas Para Protección De Fauna y Amortiguación
  - 3) Cuencas Abastecedoras
- (iii) Zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.
- (iv) Suelo suburbano.

En el Plano No.2, se presenta la zonificación respectiva.

**Artículo 20. Suelo suburbano**

El suelo suburbano es una subcategoría que 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, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Pueden ser objeto de desarrollo con restricción de usos, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Hacen parte de esta categoría los suelos correspondientes al corredor interregional asociado a la vía nacional denominada Carretera Marginal de la Selva y los núcleos de corregimientos y veredas. Además de parcelaciones podrán localizarse en estas áreas usos agroindustriales (en todas sus aplicaciones: insumos, subproductos y productos finales), recintos feriales, mataderos, aeropuertos e instalaciones turísticas. Su localización se presenta en el Plano No.2.

Las licencias de construcción, urbanización y parcelación se estudiarán previa presentación del proyecto a la Secretaria de Planeación municipal, hasta tanto se implementen las curadurías urbanas, en el cual se establezca además de los detalles de la construcción, el uso, el tipo de abastecimiento de servicios públicos y la solución de efluentes líquidos y desechos sólidos avalada por Corpoamazonia. El tamaño mínimo del predio objeto de desarrollo suburbano tendrá un área bruta igual o superior a una hectárea y debe considerar que el área de construcción no podrá superar el 40% del área bruta del predio. Para el cálculo del área bruta debe descontarse 30 metros a lado y lado de toda corriente hídrica, en las zonas que afecten al predio. Igualmente, los aislamientos de las identificaciones con predios vecinos no serán inferiores a 20 metros.

Parágrafo: En un plazo de doce (12) meses a partir de la adopción del presente Acuerdo la Administración Municipal presentará al Concejo un proyecto de Acuerdo por medio del cual se determine el plan de ordenamiento de las siete (7) cabeceras de los corregimientos del Municipio de Florencia.

**Artículo 21. Suelo de Protección**

Son las áreas que tienen restricción en su posibilidad para urbanizarse. Esta constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Su localización en áreas urbanas y rurales se presenta en los planos No.3 y 4 en lo relativo a zonas de protección por riesgo y amenaza, y en el Plano No.14 lo correspondiente a suelo de protección relacionado con el Sistema de Espacio Público.

## **CAPITULO V. RIESGOS Y AMENAZAS**

### **Artículo 22. Definiciones**

A continuación se presentan las definiciones pertinentes y los Planos No. 3 y No. 4 se delimitan las zonas de amenaza.

#### (a) Amenaza

Es la posibilidad de ocurrencia de un fenómeno de origen natural, tecnológico o provocado por el hombre potencialmente nocivo, para las personas, bienes ,infraestructura y/o el medio ambiente, en un área delimitada geográficamente.

#### (b) Clasificación de las amenazas por tipo

Las amenazas se definen por ser de origen natural o antrópico y se clasifican en:

##### (i) Amenazas sísmicas

(ii) Amenaza por fenómeno de remoción en masa que involucra movimientos rápidos o súbitos (deslizamientos, caída y desprendimiento de materia, etc.) y movimientos lentos y complejos (reptación, flujos de tierras etc.)

(iii) Amenazas por fenómenos de inundación o avalancha que involucra desbordamiento de cauces naturales con materia líquida con o sin aporte de material sólido.

(iv) Amenazas antrópicas que involucran fenómenos tecnológicos, incendios forestales y eventos masivos.

#### (c) Vulnerabilidad

Es el grado de resistencia que ofrece una edificación, obra civil o inmueble a la acción de una amenaza

#### (d) Análisis de vulnerabilidad

El proceso mediante el cual se determina el nivel de exposición y la posibilidad de daño o pérdida total de una edificación, obra civil o inmueble, ante una amenaza específica. En consecuencia, éste es un análisis de orden individual y específico.

#### (e) Riesgo

Es la combinación de amenaza y vulnerabilidad, resultando en la identificación de áreas donde existe la posibilidad de pérdida de vidas humanas, personas damnificadas, daño a propiedades o interrupción de actividades económicas.

El riesgo para efectos de ordenamiento se divide en dos subcategorías: riesgo mitigable y riesgo no mitigable. La primera, se refiere a la posibilidad por medio de la cual mediante inversión en obras físicas, se puede colocar el nivel de riesgo en ordenes tolerables mas no eliminarlo. La segunda, significa que no es viable técnica o económicamente controlar los niveles de riesgo y colocarlos en ordenes tolerables.

#### (f) Delimitación de Zonas de Amenazas y Riesgos

##### (i) Área Urbana

El Plano No.3 delimita las zonas de amenazas a nivel urbano.

##### (ii) Área Rural

El Plano No.4 presenta el mapa de amenazas naturales sobre el área rural.

### **Artículo 23. Zonas Bajo Riesgos No Mitigables**

Las zonas sujetas a riesgos no mitigables que representen una amenaza inminente para la vida humana serán objeto de reubicación de sus habitantes. En aquellos sitios donde opere este proceso los terrenos adquieren la condición de reserva forestal o parque regional. La posterior invasión y/o ocupación por cualquier causa de éstas reservas forestales o parques regionales dará lugar a la aplicación de las medidas sancionatorias previstas en la Ley.

**PARÁGRAFO :** La Administración Municipal, en un plazo de nueve (9) meses a partir de la entrega y aprobación de los resultados del estudio de microzonificación del riesgo formulará concertadamente a la comunidad afectada a) un proyecto de vivienda para reubicación de las familias que contemple prioridades, plazos y fuentes de financiación y subsidios asignados en áreas no mitigables b) proyecto de obra para las zonas pobladas objeto de obras mitigación c) Proceso de fortalecimiento institucional para garantizar la operatividad del comité municipal de Atención y Prevención de Desastres la adopción efectiva de las recomendaciones del estudio de riesgo referido en este artículo

**Artículo 24. Establecimiento de Zonas de Protección por Riesgo**

Para el establecimiento de zonas de protección por riesgo en el Municipio de Florencia, se tendrán en cuenta las definidas en el Plano No. 5 del Acuerdo 061 de 1991 (Ver Mapa No. AC – Anexo 3) y las señaladas en el Plano No. 3 del presente Acuerdo, el Alcalde del Municipio de Florencia, presente un elaborará de microzonificación de riesgo en un plazo de nueve (9) meses para la zona urbana de expansión urbana y/o suburbana, y en un plazo de doce (12) meses para las cabeceras de corregimientos. Los resultados deberán contemplarse en un proyecto de acuerdo que la Administración Municipal presentará al Concejo, en las sesiones ordinarias posteriores a la entrega de los mencionados estudios

**PARÁGRAFO.** El estudio de microzonificación de riesgo contemplará por lo menos:

- Grado de vulnerabilidad del fenómeno de deslizamiento sobre el río Hacha y las quebradas Caraño, Dedo, Yuca, Dedito, Sardina, Perdiz y demás que confluyan con sus aguas de manera directa o indirecta en los núcleos poblacionales del Municipio
- Zonificación de zonas de riesgo para la zona urbana, de expansión y suburbanas, detallando las zonas mitigables y no mitigables.
- Plan de monitoreo, prevención, y atención de desastres por inundaciones y deslizamientos.
- Evaluación técnica, financiera y ambiental de las diferentes propuestas presentadas para mitigar el riesgo de inundación
- Determinar estrategias de solución especificando las obras civiles y/o ambientales de mitigación determinando planes de acción, que contengan prioridades, plazos, y fuentes de financiación.

**CAPITULO VI. SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**Artículo 25. Sistemas Estructurantes**

(a) Comunicaciones Viales

Son sistemas estructurantes de tipo vial las carreteras nacionales, es decir la carretera marginal de la selva y las carreteras que conducen al Huila a través de los ramales de Suaza y el de Gabinete. A continuación se establecen sus funciones urbano-rurales, regionales y nacionales:

(i) Carretera Marginal de la Selva

- 1) Función Urbano-Rural. Se relaciona con dos de las tres puertas de la ciudad y da origen al sistema de vías tipo V-1 que estructura la primera jerarquía de la red vial urbana.
- 2) Función Regional. Permite una comunicación con los municipios y regiones vecinas a través de las conexiones con los Municipios de Morelia al sur-occidente y Montañita al sur-oriente. Igualmente, genera la conexión regional con los emplazamientos urbanos de la vertiente Amazónica.
- 3) Función Nacional. A largo plazo interconectará el municipio hacia el sur con el vecino país del Ecuador y hacia el norte con Bogotá.

(ii) Carreteras a Suaza y Gabinete

- 1) Función Urbano-Rural. Se relaciona con la puerta norte de la ciudad de Florencia y da origen al enlace con la red vial urbana a través de una vía de la mayor jerarquía tipo V-1.
- 2) Función Regional. Es la conectante con el territorio norte del municipio en sus dos ramales el que conduce a Suaza y el de Gabinete.
- 3) Función Nacional. Conexión con el departamento del Huila.

(b) Servicios Públicos

(i) Sistema de Acueducto

Son elementos estructurantes el sistema del Diviso y el sistema Caldas.

1) Sistema del Diviso

Se inicia con la captación sobre el río Hacha mediante la disposición de una presa vertedero estabilizadora del nivel de agua con protección lateral mediante estribos en concreto, localizada inmediatamente aguas debajo de la confluencia del Río Caraño con el río Hacha. Esta captación se conecta con un sistema desarenador mediante una conducción en acero de diámetro 30" y longitud 226 m. La capacidad de derivación es de 730 L/s. El sistema de desarenación se conecta con la planta de tratamiento del Diviso mediante una tubería de 24" de diámetro y 13,2 Km. de longitud. A su vez la planta de tratamiento posee una capacidad de diseño de 300 L/s pero y posee una ampliación prevista de 300 L/s.

Las condiciones geológicas del lugar de localización de la bocatoma y posibles problemas de estabilidad en conducción hacen imprescindible un estudio de vulnerabilidad del sistema de bocatoma y conducción, el cual debe ser desarrollado con prioridad dentro del Programa de Ejecución. Igualmente, los altos consumos per-capita del orden de 175 a 200 L/hab-día deben ser objeto de una estrategia conjunta entre el municipio y la empresa Servaf prestadora del servicio para racionalizar el consumo.

2) El sistema Caldas

Posee dos líneas de abastecimiento. La primera, corresponde a la captación de las quebradas el Dedo y Águila con una capacidad máxima del orden de 240 L/s y la segunda una línea de agua cruda que proviene de la planta de El Diviso con una capacidad de 60 L/s. Se localiza a 7 Km. Noroeste de Florencia por la vía a la Vereda Caldas Travesías. Posee dos bocatomas de caja lateral con dique de fondo. El agua se conduce al desarenador por un conducto en tubería de asbesto cemento. Esta estructura hidráulica es parte del primer acueducto de Florencia que fue construido hace 45 años aproximadamente. Actualmente se captan 220 L/s que son conducidos a la planta Caldas en una tubería AC de  $\phi$  16" de diámetro.

La cuenca hidrográfica se encuentra altamente intervenida lo que en los últimos años ha afectado su capacidad autorreguladora, generándose en consecuencia severas disminuciones de caudal. En consecuencia, debe hacer parte del Programa de Ejecución un programa de recuperación de dicha cuenca.

(ii) Sistema Eléctrico

La energía eléctrica del departamento del Caquetá proviene del sistema interconectado nacional. La mayor parte del tiempo dicha energía proviene de la hidroeléctrica de Betania ubicada en el Departamento del Huila y es transportada a través de la subestación Altamira en el mismo departamento con una longitud de 165 Km. A Florencia llega la energía por línea de transmisión de 115 kilovatios que se distribuye para la ciudad y para los otros municipios del departamento de Acuerdo al diagrama unifilar del sistema

eléctrico del Caquetá. La administración del servicio de energía eléctrica está a cargo de Electro-Caquetá, que también tiene a cargo la microcentral de Guacamayas.

Es necesario tener en cuenta que el sistema eléctrico del Caquetá se verá seriamente afectado en el futuro por las siguientes causas:

1. Cumplimiento del ciclo de vida útil de la línea de interconexión Hobo-Altamira.
2. Cumplimiento del límite de carga del banco de transformación 230/115 Kv. 150 MVA que alimenta desde Betania al Huila y Caquetá.
3. Cumplimiento del ciclo de vida útil de la línea de interconexión Altamira-Florencia 115 Kv.
4. Incapacidad de la infraestructura interna actual para la atención de la demanda del sistema.
5. Deterioro en gran escala del factor de potencia.
6. Insuficiencia de infraestructura para atender planes de expansión.
7. Inestabilidad del sistema interconectado, con sus respectivos efectos negativos en la calidad y continuidad del servicio.
8. Posible abandono de la actual carretera Florencia-Neiva dificultando la operación y mantenimiento de la línea de 115 Kv.
9. Largas líneas de conducción con elevados índices de pérdidas técnicas.

(iii) **Servicio de Aseo**

El casco urbano de la ciudad genera actualmente 80 T/día de desechos sólidos que son dispuestos finalmente en el botadero de la vereda El Barro, vía San Isidro, distante 11 Km. hacia el sur de la ciudad.

Se requiere rediseñar el relleno sanitario existente para hacerlo más eficiente y dotarlo de una sistema primario de manejo de lixiviados.

(iv) **Sistema de Alcantarillado**

No existe sistema maestro de alcantarillado de la ciudad de Florencia y en consecuencia tampoco se presta el servicio complementario de tratamiento y disposición de aguas servidas.

Con prioridad dentro del Programa de Gestión debe diseñarse y construirse el sistema de alcantarillado maestro sanitario y las correspondientes plantas de tratamiento de aguas residuales.

(c) **Medidas de Protección del Medio Ambiente**

Se deben enfocar a la preservación de las zonas de alta importancia ambiental que delimitan los sistemas cuya estructura no ha sido seriamente degradada, que prestan servicios ecológicos vitales o que permiten el abastecimiento de acueductos para consumo humano. El concepto de servicios ecológicos incluye todos los mecanismos de estabilización dinámica de los ecosistemas, tales como evapotranspiración, e interceptación del escurrimiento en el ciclo hidrológico. Así como, las funciones relacionadas con los procesos de evolución que conducen a la diversidad biológica. En el municipio de Florencia las zonas de alta importancia ambiental corresponden a un total de 141,349 has, se presentan en el Plano No.2 y que se subdividen a su vez en tres zonas así:

- (i) Áreas de Bosque Protector
- (ii) Áreas de amortiguación y protección de fauna
- (iii) Áreas de cuencas abastecedoras de acueductos

Los proyectos específicos relacionados se tratan en el componente rural.

**TITULO 2**  
**COMPONENTE URBANO**



## **CAPITULO I. POLITICA, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

### **SUBCAPITULO 1, POLITICA**

#### **Artículo 26. Política Urbana**

El ordenamiento de los territorios sujetos a uso urbano actual o futuro, se fundamenta en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes urbanos, el manejo del riesgo, la producción de un ambiente urbano saneado, el incremento de la productividad urbana, el incremento de la oferta de terrenos para urbanizar y el control de la urbanización ilegal. El componente urbano se armoniza en un todo con el contenido del componente general. Sin embargo, a continuación se plantean aquellos objetivos y estrategias específicas para los aspectos más relevantes de la cuestión urbana.

### **SUBCAPITULO 2, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

#### **Artículo 27. Control del desarrollo informal.**

( a ) Objetivo

Producción de nuevos suelos urbanos de bajo costo con provisión de servicios públicos domiciliarios para desarrollo progresivo del urbanismo y vivienda de interés social ( V.I.S.) y vivienda de interés prioritario (V.I.P.)

B) Estrategias.

- (i) Declarar zonas al interior del área urbana para el desarrollo V.I.S. o V.I.P.
- (ii) Establecer una adecuada y amplia selección de zonas de expansión urbana de modo que se cumpla con las siguientes condiciones:
  - 1) Selección amplia de zonas de expansión urbana más seguras, es decir, que no sean sujeto de amenazas por inundación, avalancha o deslizamiento.
  - 2) Selección amplia de zonas de expansión urbana que puedan conectarse al servicio de acueducto a costo razonable y bajo la cota 400 msnm.
  - 3) Selección amplia de zonas de expansión urbana que se encuentran en posibilidad de drenar por gravedad.
  - 4) Selección amplia de expansión urbana que puedan conectarse con facilidad al sistema vial arterial.
- (iii) Desarrollo de las zonas de expansión urbana únicamente a través de planes parciales.
- (iv) Asignar un porcentaje mínimo del 50 % para VIS en todo desarrollo en zonas de expansión urbana. Considerando VIS la vivienda de interés social cuyo precio de adquisición es inferior a 120 salarios mínimos legales mensuales. Del porcentaje asignado para VIS , por lo menos un 50% debe ser destinado a la vivienda de tipo VIP, considerando VIP la vivienda de interés social prioritario cuyo precio de adquisición es inferior a 50 salarios mínimos legales mensuales.
- (v) Generación de instrumentos de gestión que permitan el desarrollo de estos planes de vivienda a mínimo costo.
- (vi) Generación de la plusvalía a todo desarrollo que se genere en zonas de expansión urbana.
- (vii) Generar efectivos. instrumentos de control y sanción de la urbanización ilegal o informal mediante la implantación de los mecanismos descritos en el artículo 11 literal c, aparte xiii de este acuerdo y de la ley.

#### **Artículo 28. Desarrollo de Servicios Públicos**

Incluye todos los servicios públicos domiciliarios pero hace referencia en especial a los servicios de acueducto y alcantarillado, ya que estos son los más claros limitantes del

desarrollo urbano y los que mayor esfuerzo municipal y de las empresas de servicios públicos requieren para cumplir con los requerimientos mínimos de la ciudad.

(a) Acueducto

(i) Objetivo:

Establecer los planes de ensanches de capacidad de producción, almacenamiento y redes, para extender con racionalidad y orden el servicio a toda el área dentro del perímetro urbano y en el futuro a las zonas de expansión urbana.

(ii) Estrategias:

- 1) Establecer la cota 400 msnm como la cota general máxima de servicio.
- 2) Optimizar la infraestructura y controles existentes para reducir el nivel de pérdidas actuales.
- 3) Diseñar los planes de expansión para dar 100% de cobertura al área urbana actual, y a la zona de expansión urbana en la medida en que se requiera o se apruebe su inclusión al área urbana a través de planes parciales.
- 4) Concertar dentro del esquema de desarrollo de los Planes Parciales los ensanches de redes matrices a zonas de expansión urbanas para suplir las demandas previstas.
- 5) Las redes de acueducto harán parte del plan maestro cuando su diámetro sea igual o superior a 6 pulgadas. De ese diámetro hacia abajo se considerará red local.

(b) Alcantarillado

(i) Objetivo:

Dotar a la ciudad de un plan maestro de alcantarillado acorde con su estructura actual y proyectada, dentro de un esquema de desarrollo progresivo, priorizando inversiones en aquellas corrientes receptoras de mayor vulnerabilidad.

(ii) Estrategias:

- 1) Diseñar técnicamente el sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales para toda la ciudad.
- 2) El plan maestro será separado, es decir existirá alcantarillado sanitario y alcantarillado o sistema pluvial. Se impondrán multas y severas sanciones a las conexiones erradas.
- 3) El desarrollo y construcción del alcantarillado sanitario primará sobre el pluvial.
- 4) El alcantarillado sanitario hará parte del plan maestro cuando su diámetro sea igual o superior a 16 pulgadas. De ese diámetro hacia abajo se considerará red local.
- 5) El alcantarillado pluvial hará parte del plan maestro cuando su diámetro sea igual o superior a 24 pulgadas. De ese diámetro hacia abajo se considerará red local.
- 6) Desarrollo por etapas del sistema maestro de conformidad con la urgencia de saneamientos parciales y las posibilidades financieras.
- 7) Promover la participación y cooperar técnicamente con las comunidades en el desarrollo de los alcantarillados locales para su conexión a la red maestra.
- 8) Establecer la priorización de las acciones con base en los siguientes criterios:
  - a) Existencia de aguas residuales sin entubarse en áreas urbanas, discurriendo libremente.
  - b) Mayor posibilidad de contacto entre las aguas contaminadas y la población.
  - c) Mayor nivel de conflicto evaluado como número de habitantes afectados directamente por corrientes contaminadas.
  - d) Menor capacidad de asimilación de la corriente receptora.

- e) Existencia de problemas organolépticos (malos olores y degradación del paisaje).
  - 9) Los desarrollos en áreas de expansión deben plantear y construir sus redes locales de alcantarillado en forma consistente y coordinada con el plan maestro.
  - 10) El sistema de tratamiento de aguas residuales podrá ser distribuido en dos o más plantas, y será orientador del esquema de conducción y podrá financiarse con participación privada.
  - 11) El sistema de Alcantarillado sanitario, dentro del actual perímetro urbano debe financiarse en lo posible con el apoyo de recursos de la nación, la gobernación, recursos del municipio.
- (c) Aseo Urbano
- (i) Objetivo:  
Cobertura del 100% tanto en recolección domiciliaria como en aseo y barrido de calles. Igualmente, son objetivos primordiales el correcto transporte de los residuos sólidos, la adecuada operación del relleno sanitario, el efectivo manejo de lixiviados y la localización de celdas para manejo de residuos peligrosos.
  - (ii) Estrategias:
    - 1) Establecer los sistemas que permitan cubrir el 100% del área urbana y un eficiente manejo general de residuos sólidos.
    - 2) Diseñar y poner en funcionamiento cumpliendo con todas las exigencias técnicas y ambientales el relleno sanitario para la disposición final de residuos sólidos.
    - 3) Generar y apoyar empresas solidarias para la producción de abono utilizando residuos orgánicos.
    - 4) Generar y apoyar empresas solidarias de reciclaje.
    - 5) Adelantar campañas de educación y capacitación para el adecuado manejo de residuos sólidos desde el lugar de producción.

**Artículo 29. Manejo de Zonas de Riesgo**

(a) Objetivo:

Determinar y realizar las obras que conduzcan a mitigar los riesgos identificados y a resolver la reubicación de las viviendas afectados por los riesgos mitigables, por la cual se elaborará con carácter prioritario un plan de gestión de recursos y de ejecuciones con base en lo estipulado en los Art. 23 y 24 del presente acuerdo

(b) Estrategias:

- (i) Efectuar los estudios de riesgo, los que incluirán por lo menos: análisis de microzonificación sísmica, análisis geotécnicos para zonas de posibles deslizamientos, análisis de inundación y avalancha.
- (ii) Generar un Plan de acción para ayudar a mitigar riesgos de inundación mediante la disposición técnica de vías y manejo de aguas lluvias, que puedan cumplir doble función de infraestructura de transporte y dique.
- (iii) Condicionar la explotación de materiales aluviales en los afluentes que afecten el casco urbano a los planes concertados de construcción de diques protectores especialmente en el Río Hacha.
- (iv) Establecer un plan de recuperación de rondas del río Hacha y de las quebradas la Perdiz la Sardina, la Yuca y el Dedo y establecer en uso de zona verde, vía o parque que sea útil a las comunidades vecinas.
- (v) Establecer un plan de evacuación sistemática de las zonas urbanizadas que se encuentran en zonas de riesgos no mitigables por deslizamientos, cada espacio

recuperado debe ser objeto de un plan de reforestación y vigilancia para evitar su reocupación.

- (vi) Establecer un plan de reubicación de las zonas urbanizadas que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable por deslizamiento. Cada espacio recuperado debe ser objeto de un plan de reforestación y vigilancia para evitar su reocupación.

- (vii) Recuperación y protección de las cuencas abastecedoras de agua en la ciudad.

**PARAGRAFO:** Estas estrategias podrán ser modificables y otras adicionadas, si así lo consideran los estudios de riesgos que autoriza el presente acuerdo

**Artículo 30. Desarrollo del Plan Vial**

- (a) Objetivo:

Establecer un plan vial jerarquizado y adecuado a las condiciones actuales y futuras de la ciudad. Mantener la totalidad de la malla vial.

- (b) Estrategias:

- (i) Concebir un plan vial arterial que empalme con la malla vial nacional.
- (ii) Crear una malla vial arterial totalmente articulada con sentido de sistema y sin la presencia de tramos aislados sin función específica.
- (iii) Plantear un esquema vial por jerarquía.
- (iv) Articular el plan vial arterial con proyección de futuro a través de tres tipos de vías: V1, V2 y V3, con las siguientes funciones.
  - 1) Vías Arterias V-1. Son articuladoras de toda la ciudad, estructuradoras del desarrollo futuro y prolongación de la red vial nacional.
  - 2) Vías arterias V-2. Establecen los circuitos urbanos más importantes, generan las salidas de las vías V-1 y resuelven limitantes geográficas de la ciudad.
  - 3) Vías arterias V-3. Corresponden a las vías de penetración en el tejido urbano, pueden o no formar circuitos.
- (v) Las vías V-4 a V-7 conformaran la malla vial local y su función será la de conectante entre los inmuebles urbanos y la malla vial arterial.
- (vi) Establecer un adecuado programa de mantenimiento de toda la malla vial.
- (vii) Se financiará a través del cobro de valorización, sobretasa a la gasolina

**Artículo 31. Renovación Urbana**

- (a) Objetivo:

Definir aquellas zonas del centro de la ciudad que deben ser objeto de renovación por ser piezas estratégicas urbanas, elementos de identidad de la ciudad y por encontrarse en proceso acelerado de deterioro.

- (b) Estrategias:
  - (i) Definir el sector comprendido entre las calles 15 a 19 y carreras 14 a 12, como objetivo específico y fundamental de renovación.
  - (ii) Las áreas señaladas como objetivo específico y fundamental de renovación serán objeto de una política especial de incentivos y excepciones encaminadas a promover los planes de renovación. Esto se establecerá mediante Acuerdo Municipal.
  - (iii) Dentro del sector señalado identificar la plaza de la Concordia y su estructura como elemento a adecuar y conservar para toda la ciudad.
  - (iv) El lote del IDEMA se destinara a uso institucional múltiple para el Centro Cultural y Parque Público Centenario, siendo únicamente afectado por la consolidación del plan vial.

### **Artículo 32. Provisión de Equipamiento**

- (a) Objetivo:

Conseguir la dotación de equipamiento urbano mediante la provisión de terrenos y edificaciones, que permita ofrecer a los ciudadanos los servicios de salud, educativos, deportivos, culturales, informativos, de bienestar social y demás que se requieran.
- (b) Estrategias:
  - (i) Direccionar las inversiones oficiales a aquellos sectores donde se presentan los mayores déficit de equipamiento.
  - (ii) Establecer la obligación normativa de efectuar las cesiones de terrenos requeridos para la localización de los equipamientos.
  - (iii) Operación de sistema de los distintos equipamientos para suplir con un determinado sector las deficiencias no corregibles de otro.
  - (iv) Promover la implantación de equipamientos privados donde esto sea posible.
  - (v) Localización del equipamiento dentro del contexto urbano y vial en concordancia con la importancia del mismo.

### **Artículo 33. Manejo del Espacio Público**

- (a) Objetivo:

Rescatar el espacio público existente y ampliarlo hacia el futuro de una manera que permita su eficiente distribución y gozo por parte de todos los ciudadanos. Cumplir con el estándar mínimo ordenado por el Decreto 1504 de 1998, de 15m<sup>2</sup>/hab.
- (b) Estrategias:
  - (i) Rescatar los espacios y lotes invadidos, diseñando programas de traslado de invasiones del espacio público mediante la generación de nuevas centralidades urbanas, o nuevas zonas en áreas de expansión urbana donde sea posible la producción de tierra a bajo costo.
  - (ii) Controlar la ocupación ilegal del espacio público mediante la implementación de los mecanismos previstos en la ley.
  - (iii) Generar las normas de cesiones obligatorias y hacerlas cumplir.
  - (iv) Ampliar la malla vial arterial de conformidad con lo previsto en este Plan.
  - (v) Delimitar y establecer los cañones del río Hacha y quebrada La Perdiz como reservas forestales o parques regionales.

## **CAPITULO II. USOS, TRATAMIENTOS Y AREAS HOMOGENEAS**

### **SUBCAPITULO 1 - USOS**

**Artículo 34. Usos del Suelo**

Los usos del suelo se determinan en función de las diferentes actividades que se pueden desarrollar en ellos, teniendo en cuenta la particularidad de los mismos según su destino urbanístico, su tradición y especialmente el efecto que sobre el espacio público pueda derivarse.

El régimen de los usos que se presenta cubre la totalidad de los terrenos que conforman el suelo urbano y de expansión urbana de Florencia.

**Artículo 35. Criterios de Asignación de los Usos Urbanos**

La asignación de los usos según el destino urbanístico del suelo se realizará de Acuerdo con los siguientes criterios:

- (a) Las características físico-ambientales del territorio.
- (b) La función que cumple la zona en el modelo de ordenamiento territorial.
- (c) La viabilidad de las estructuras; entendida como la capacidad que tienen el territorio, las infraestructuras y las estructuras para albergar un uso.

**Artículo 36. Clasificación de los Usos por Actividad**

Los usos se clasifican en dos grupos:

- (a) Usos generales: Los usos generales determinan las actividades urbanas principales que caracterizan cada una de las áreas homogéneas.
- (b) Usos específicos: Los usos específicos definen la intensidad, localización y afinidad de los usos en cada uno de los sectores que componen las áreas homogéneas.

**Artículo 37. Categorías de usos generales**

Se han definido cuatro categorías de uso que diferencian las áreas de la ciudad de Acuerdo con su función en el modelo de ordenamiento territorial: Residencial, Comercial, Industrial e Institucional, cuyas características se definen a continuación y en la siguiente tabla.

- (a) Uso Residencial: Es el que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- (b) Uso comercial: Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos comerciales, plazas de mercado oficinas, servicios no dotacionales y alojamientos temporales.
- (c) Uso Industrial: Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.
- (d) Uso Institucional: Es el que designa un suelo como lugar para la localización del equipamiento urbano, administración pública y demás dotaciones y servicios necesarios para la vida urbana. Es por lo tanto el espacio urbano donde se ubican los equipamientos educativos, de salud, deportes, parques, centros culturales, iglesias y cuarteles entre otros.

**Tabla 2 Categorías de Usos Urbanos**

CATEGORÍA	TIPO	SUBCATEGORIAS	APLICACIÓN
RESIDENCIAL	1	Exclusivamente residencial	Barrios residenciales.
	2	Residencial con zonas de comercio y servicios.	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales se permite el comercio y los servicios en menor intensidad, en áreas específicamente delimitadas.

CATEGORÍA	TIPO	SUBCATEGORIAS	APLICACIÓN
	3	Residencial con vivienda productiva	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales la vivienda alberga usos comerciales o artesanales de escala local.
COMERCIAL	1	Mixto general.	Zonas comerciales concentradas de escala regional con presencia de grandes sitios de oficinas de tipo público o privado
	2	Comercio extensivo y servicios urbanos.	Zonas para el desarrollo de establecimientos comerciales de gran magnitud, grandes oficinas y otros servicios extensivos
INDUSTRIAL	1	Industrial con residencial	Zonas de industria manufacturera de tipo artesanal no contaminante ni relacionada con explosivos.
	2	Industria básica.	Zonas de industrias livianas o pequeñas vinculadas o no a zonas de comercio y servicios.
	3	Industria mayor	Zonas para el desarrollo de industria mayor que generen efluentes contaminantes, emisiones gaseosas, ruido o producción de desechos sólidos. Es decir industria con medio o alto impacto urbanístico y ambiental, con o sin presencia de equipamientos y oficinas
INSTITUCIONAL	1	Equipamientos urbanos	Zonas para el desarrollo de instalaciones para educación, salud, bienestar social, culto, deportes, parques y cultura.
	2	Servicios Especiales	Zonas definidas para la construcción de instalaciones para la salvaguarda de personas y bienes, batallones, cuarteles y cárceles.
	3	Servicios Administrativos	Zonas para la localización de edificios para la administración pública, la prestación de servicios públicos domiciliarios, bomberos, e instalaciones de policía que no sean cuarteles, seguridad y protección ciudadana
	4	Servicios Públicos	Zonas para la localización de instalaciones de los servicios públicos domiciliarios, centrales de abastos, plazas de mercado, plazas de artesanías, cementerios, jardines cementerios y hornos de cremación.
	5	Servicios de transporte.	Equipamientos para el desarrollo de los diferentes modos o sistemas de transporte y su interrelación.

**Parágrafo 1:** Para efectos de localización de los usos generales, se tomó como base la sectorización DANE con las modificaciones requeridas para su ampliación y transformación en áreas homogéneas tal como se presenta en el plano No.5. La localización de los usos generales se encuentra consignada en los Plano N. 6.

**Parágrafo 2:** El presente Acuerdo zonifica el territorio de conformidad con las categorías establecidas en este artículo.

**Parágrafo 3:** Para la aplicación de los parámetros de horario, intensidad auditiva, emisiones aéreas y calidad de vertimientos líquidos en el territorio, se utilizará como base la zonificación de usos del presente Acuerdo y se deberán tener en cuenta los Decretos

984 de 1995 y 1594 de 1984 del Ministerio del Medio Ambiente, que de manera genérica establecen una sectorización al respecto.

**Parágrafo 4:** El Alcalde del municipio con base en lo aquí establecido presentara al Concejo Municipal un proyecto de Acuerdo para establecer una subzonificación en el ámbito de Tipo de usos aplicables a las categorías establecidas.

**Artículo 38. Precisiones sobre Usos Generales**

- (a) Determinación del suelo según la aplicación del uso residencial.
  - (i) Exclusivamente Residencial: Suelo urbano o de expansión urbana destinado exclusivamente al uso de vivienda.
  - (ii) Residencial con zonas de comercio y servicios: Suelo urbano o de expansión urbana destinado, además del uso residencial, a otros usos, los cuales no deben superar en intensidad el uso residencial.
  - (iii) Residencial con vivienda productiva: Suelo urbano o de expansión urbana destinado al uso residencial, cuyas estructuras albergan en su interior alguna actividad productiva, que puede ser de orden artesanal o de pequeño taller.
- (b) Determinación del suelo según la aplicación del uso comercial
  - (i) Mixto general: Suelo urbano destinado al alojamiento de comercio general urbano y regional, oficinas intensivas, plazas de mercado, supermercados, hoteles y algunas actividades de terciario recreativo. Suelo urbano destinado al alojamiento de establecimientos empresariales y de negocios y oficinas con alta intensidad de uso. Solo se permite el expendio de combustibles en aquellos sitios que tengan frente sobre vías tipo V-1 o V-2.
  - (ii) Comercio extensivo y servicios urbanos: Suelo urbano destinado al alojamiento de establecimientos de comercio general urbano y grandes superficies comerciales, concentración de oficinas, almacenamiento, y servicios generales de cobertura urbana y regional.
- (c) Determinación del suelo según la aplicación del uso Industrial
  - (i) Industrial con residencial: Suelo destinado a la localización de industria artesanal con presencia de vivienda y comercio local.
  - (ii) Industrial básico: Suelo destinado a la localización de industria liviana, almacenaje, talleres y servicios al automóvil.
  - (iii) Industrial intermedio: Suelo destinado a la localización de industria media y grande, y almacenamientos. Igualmente permite usos dotacionales de servicios generales.
- (d) Determinación del suelo según la aplicación del uso institucional.
  - (i) Equipamiento comunitario: Suelo destinado a la localización de instalaciones para la provisión de servicios educativos, culturales, de culto, recreativos, deportivos, de salud y de bienestar.
  - (ii) Servicios Especiales: Zonas definidas para la construcción de instalaciones para la salvaguarda de personas y bienes, batallones, cuarteles y cárceles.
  - (iii) Servicios Administrativos: suelo destinado a la localización de instalaciones para la administración pública, el servicio, protección y atención a los ciudadanos.
  - (iv) Servicios públicos: suelo destinado a la localización de instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, relleno sanitario, servicio telefónico, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. Igualmente, se localizan en estos suelos las centrales de abastos, plazas de mercado, cementerios, jardines cementerios y hornos de cremación. El sacrificio



de ganado podrá desarrollarse en áreas, donde actualmente se encuentra localizado.

- (v) Servicios de transporte: Suelo destinado a la localización de terminales de transporte, instalaciones para la movilización de personas y carga, vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de vehículos estacionados.

**Parágrafo 1:** Los inmuebles localizados en áreas con uso residencial que tengan licencia de construcción para un uso de comercio general o de oficinas, podrán mantener el uso aprobado por dicha licencia.

**Artículo 39. Definición de Usos Específicos**

Los usos específicos definen la intensidad, localización y afinidad de los usos en cada uno de los sectores que componen las áreas homogéneas. En los artículos subsiguientes se establecen los criterios mediante los cuales a partir de un uso general se logra la aplicación a un uso específico. Estos criterios de obligatorio cumplimiento, los tendrá en cuenta la Secretaria de Planeación o el Curador Urbano en el estudio de solicitudes de licencias de urbanización o construcción, en el análisis de los Planes Parciales y en la planeación urbana.

**Artículo 40. Uso Específico para lo Residencial**

- (a) Vivienda exclusiva: Cuando la edificación está destinada en su totalidad al uso residencial. Se puede desarrollar en sistema unifamiliar, Bifamiliar, o multifamiliar.
- (b) Vivienda productiva: Cuando la edificación está destinada parcialmente a una actividad productiva, sin perder su carácter de uso residencial. Se puede desarrollar en sistema unifamiliar, Bifamiliar, o multifamiliar.

**Artículo 41. Uso Específico para lo Comercial**

- (a) Comercio general: corresponde al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de bienes y servicios al público.
  - (i) Comercio general local: Cuando la actividad comercial corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad residente de un sector. Tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya área es de 80 M2 como máximo, desarrollados en primer piso de edificios o locales diseñados para este uso.
  - (ii) El comercio general local se considera de bajo impacto y en consecuencia no debe producir ruidos, olores, humos, emisiones térmicas, electromagnéticas ni contaminación visual por presencia concentrada de avisos y vallas. Su implantación no debe generar congestión vehicular por afluencia masiva de público, ni alteración de las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamiento, ni ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización con especies nativas y empradización del espacio público. Adicionalmente no requiere de áreas especiales de cargue y descargue, de exhibición y bodegaje o servicios especiales complementarios ni de infraestructura.
  - (iii) El comercio general local se pueden localizar únicamente sobre las vías de la malla local, definidas en el Sistema vial urbano o en las manzanas definidas para tal fin por la Secretaria de Planeación Municipal en las áreas homogéneas del

tejido residencial, en ambos casos, previendo las condiciones de manejo de espacio público.

- (iv) Comercio general Sectorial: Cuando la actividad comercial se desarrolla como suministro de bienes y servicios no dotacionales, que suplen demandas especializadas generadas por la comunidad de un sector o una zona urbana. Se desarrolla en edificaciones especializadas con locales independientes o agrupados, cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, cuenta con un área máxima de 1000 M2, requiere áreas para almacenamiento, cargue y descargue y parqueaderos para empleados y usuarios. Se considera de bajo y mediano impacto, en consecuencia debe proveer medidas de mitigación de ruidos, olores, humos, emisiones térmicas derivadas del desarrollo de su actividad, puede generar afluencia y permanencia de usuarios. No debe generar invasión del espacio público por cualquier prolongación de la actividad que se desarrolla al interior de la edificación, ni utilizarlo para implementar áreas de estacionamiento, ni cargue y descargue. Igualmente, la presencia de vallas y avisos publicitarios debe cumplir con la reglamentación que expida la Alcaldía.
- (v) El comercio general sectorial se puede localizar sobre vías V-2, V-3, V-3E de la malla vial arterial y V-4 de la malla local, en todos los casos, previendo las condiciones de manejo de espacio público.
- (vi) Comercio general regional: Cuando la actividad comercial se desarrolla como suministro de bienes y servicios no dotacionales que suplen demandas generadas por toda la ciudad y la región del área de influencia de Florencia, mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes. Puede darse en dos modalidades:
  - 1) Localizado en el Centro Tradicional de la ciudad. Tiene lugar en edificaciones especializadas, en locales independientes o agrupados. Debe prever áreas de parqueaderos de visitantes y empleados, zonas de cargue y descargue y áreas de control ambiental sobre las vías. El espacio público no debe soportar ninguna prolongación de la actividad que se desarrolla al interior de la edificación, ni ser utilizado para implementar áreas de estacionamiento, ni cargue y descargue. Igualmente, la presencia de vallas y avisos publicitarios debe cumplir con la reglamentación que expida la Alcaldía. Las áreas de venta, cesión y áreas libres deben prever su diseño dentro del proyecto.
  - 2) Grandes superficies comerciales. Tiene lugar en edificaciones especializadas, en locales independientes o agrupados, cuya superficie de venta es superior a 1.000 M2. Debido a la alta afluencia y permanencia de usuarios y empleados requiere servicios complementarios como parte de la edificación. Debe prever áreas de parqueaderos de visitantes y empleados, zonas de cargue y descargue y áreas de control ambiental sobre las vías que se localice. El espacio público no debe soportar ninguna prolongación de la actividad que se desarrolla al interior de la edificación, ni ser utilizado para implementar áreas de estacionamiento, ni cargue y descargue. Igualmente, la presencia de vallas y avisos publicitarios debe cumplir con la reglamentación que expida la Alcaldía, ni debe presentar elementos que sobrepasen la altura de la edificación. Las áreas de cesión y áreas libres deben prever su diseño dentro del proyecto, lo mismo que contemplar vías de servicio para su acceso. El comercio en grandes superficies comerciales se debe localizar sobre vías V-1 o V-2 de la malla vial arterial.

- (b) Hospedaje: Es el servicio de carácter comercial destinado a proporcionar alojamiento temporal. Se localizará en áreas específicamente delimitadas y deberá contener a su interior los impactos que su actividad pueda generar. Se consideran tres tipos:
- (i) Hoteles: Cuando se trata de establecimientos para alojamiento de personas mínimo por 24 horas, con servicios complementarios de cafetería, restaurante, salones de reunión y locales comerciales. Se desarrolla en edificaciones especializadas. Su implantación no debe generar alteración de las características del espacio público del sector, ni ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empradización del espacio público. Puede localizarse en el centro tradicional, centro expandido o sobre vías de la malla vial arterial.
  - (ii) Pensiones y hostales: Cuando se trata de establecimientos sencillos para alojamiento de personas mínimo por 24 horas, no requiere de edificaciones especializadas. Su implantación no debe generar alteración de las características del espacio público del sector, ni ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o con cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empradización del espacio público. Puede localizarse en el centro tradicional, centro expandido o sobre vías de la malla vial arterial. No podrá ser utilizado para alojamiento temporal por horas.
  - (iii) Moteles, hoteles de paso y residencias: Es el servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal por horas. No podrá localizarse en áreas residenciales de vivienda exclusiva ni en un radio menor de 200 metros de colegios.
- (c) Comercial pesado: Se considera de alto impacto ambiental y urbanístico, en consecuencia debe prever instalaciones especiales de infraestructura de servicios públicos, manejo especial de residuos y otros. Requiere áreas para almacenamiento, cargue y descargue, exhibición y parqueaderos. Solo puede darse sobre vías V-1 o en otras vías previo concepto favorable de la Secretaria de Planeación.
- (d) Terciario Recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio, esparcimiento y de relación.
- (i) Espectáculos, Cines, Salas de reunión: Son establecimientos que se desarrollan en edificaciones especializadas, donde se desarrolla la vida de relación social, acompañada o no de espectáculos, tales como cines, teatros, café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juego recreativos y de azar. Deben proveer dentro de su estructura aislamientos acústicos, servicios complementarios y parqueaderos. Podrá localizarse en el Centro Tradicional o Centro Expandido o sobre vías V-1 o V-2. Si su localización es en el Centro Tradicional o en el Centro Expandido no requerirá de parqueaderos si a criterio de la Secretaria de Planeación las facilidades de parqueaderos públicos de la zona pueden abastecer la demanda adicional.
  - (ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son edificaciones especializadas que permiten, en su interior, el consumo de alimentos y bebidas, como bares, restaurantes, cafeterías, etc. Deben proveer medidas de mitigación de ruidos, olores, humos, emisiones térmicas derivadas del desarrollo de su actividad, puede generar afluencia y permanencia de usuarios. El espacio público

no debe soportar ninguna prolongación de la actividad que se desarrolla al interior de la edificación, ni utilizarlo para implementar áreas de estacionamiento, ni cargue y descargue. Las vallas, avisos y demás elementos de publicidad, deben cumplir con la reglamentación que expida la Alcaldía. No podrán localizarse en zonas residenciales de vivienda exclusiva.

- (iii) Espectáculos mayores: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como circos estables, ferias de juegos, grandes conciertos o grandes actividades recreativas. Deben proveer medidas de mitigación de ruidos, olores, humos, emisiones térmicas derivadas del desarrollo de su actividad, puede generar afluencia y permanencia de usuarios. El espacio público no debe soportar ninguna prolongación de la actividad que se desarrolla al interior de la edificación, ni utilizarlo para implementar áreas de estacionamiento, ni cargue y descargue. Las vallas, avisos y demás elementos de publicidad, deben cumplir con la reglamentación vigente. Están restringidos a zonas de vías V-1.
- (e) Venta de bienes o servicios especiales: Incluye los establecimientos destinados a la venta de servicios que requieren unas condiciones especiales de implantación por su impacto, se consideren dentro de esta categoría las estaciones de servicio que venden combustibles. Su localización será solo sobre vías V-1 o V-2. No podrá estar en cercanía menor de 500 metros a preescolares, escuelas, colegios, u hospitales, y viceversa inhibirán la localización posterior de las mismas en la distancia mencionada.
- (f) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, inmobiliarios, jurídicos y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien sea a las empresas o a los particulares.
  - (i) Oficinas con atención al público: Aquellas donde se presenta gran afluencia de público, en consecuencia, deben prever áreas para albergar el público al interior y en lo posible zonas de parqueo para empleados y usuarios, sin ocupación del espacio público. Se podrán localizar en el Centro Tradicional, en el Centro Expandido o sobre vías de la malla vial arterial.
  - (ii) Oficinas sin atención al público: Aquellas donde no se presenta afluencia masiva de público. Debe prever en lo posible zonas de parqueo para empleados, sin ocupación del espacio público. Podrán localizarse en cualquier zona con excepción de las zonas residenciales de vivienda exclusiva.
  - (iii) Despachos domésticos: entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual en las condiciones reguladas en el uso residencial. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni con afluencia de público. Se pueden desarrollar en áreas de 30 mt<sup>2</sup> como máximo y pueden localizarse en las zonas de vivienda exclusiva.
- (g) Servicios al automóvil: Corresponde a zonas cuya actividad está destinada al mantenimiento, reparación de automóviles y servíteca, sin expendio de combustibles. Si el área es menor de 200m<sup>2</sup> podrá localizarse sobre vías V-3, V-3E y V-4. Si el área es mayor de 200m<sup>2</sup> debe localizarse en vías V-1, V-2, V-3 o en el Centro Tradicional. No podrá localizarse en zonas de vivienda exclusiva.

**Artículo 42. Uso Específico para lo Industrial**

- (a) Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. Se considera compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Se puede ubicar en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda productiva sin alterar sus condiciones de implantación ni generar ocupación del espacio público. También se desarrollan en locales o bodegas independientes.

Su producción es de manufactura artesanal generalmente manual o con equipos caseros, con máximo 10 empleados y debe funcionar en horas laborales diurnas. El abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados se debe realizar en vehículos livianos sin requerir áreas especiales de cargue y descargue ni servicios de infraestructura especiales. No debe producir ruidos, olores, ni efluentes contaminantes diferentes a los domésticos.

- (b) **Industria mediana:** Comprende actividad industrial manufacturera, y microempresas, cuya producción o transformación de productos, se realiza por procesos simples sin requerir técnicas y equipos de gran nivel de especialización. Pueden ser compatibles con usos comerciales por no generar alto impacto ambiental. Se debe desarrollar en edificaciones especializadas. El abastecimiento de materias primas y de productos terminados se realiza en vehículos medianos requiriendo áreas de cargue y descargue. Genera máximo 100 empleos directos, por lo cual debe prever zonas de parqueadero para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público. No podrá ubicarse en zonas de vivienda exclusiva pero sí de vivienda productiva. Se ubicará en vías de la malla vial arterial tipo V-1 o V-2 o en zonas industriales, y debe prever para su implantación y funcionamiento elementos y equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos
- (c) **Industria grande:** Comprende actividad industrial manufacturera, cuya producción o transformación de productos, se realiza mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados. Posee restricciones de localización debido a su magnitud e impacto urbanístico o ambiental, y debe contar con requerimientos específicos de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos. Se debe desarrollar en edificaciones especializadas y prever para su implantación y funcionamiento elementos y equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores, residuos sólidos peligrosos o efluentes líquidos. El abastecimiento de materias primas y de productos terminados se realiza en vehículos medianos o pesados, requiriendo áreas de cargue y descargue. Genera empleo masivo por lo cual debe prever zonas de parqueadero para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público. Debido a su alto impacto, se trata de un uso prohibido en los suelos determinados para otros usos diferentes al industrial.
- (d) **Almacenaje Industrial:** Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, consolidación, clasificación y distribución de bienes, productos, mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores, sin servicio directo al público. Debe prever áreas de parqueadero y zonas de cargue y descargue, sin impacto sobre el espacio público. Podrá localizarse en vías V-1 o V-2 y en las zonas industriales.
- (e) **Industria extractiva:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arenosos y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Las zonas en que se puede permitir desarrollar esta actividad son las que se encuentran señaladas en el plano denominado área de explotación de materiales pétreos para construcción que hace parte del Documento Técnico de este Plan. Lo anterior previa licencia de explotación y concepto de Corpoamazonia.

**Artículo 43. Uso Específico para lo Institucional**

- (a) **Clasificación de los usos institucionales de Acuerdo a su cobertura.**  
De Acuerdo con su influencia y cobertura los usos institucionales pueden ser de escala local, sectorial o regional.
  - (i) **Local:** Corresponde a los usos institucionales de primera necesidad y cobertura de barrio o conjunto de barrios, que atiende a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de

magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión, ni ruidos, ni efluentes contaminantes y no propician el desarrollo de otros usos.

- (ii) Sectorial: Corresponde a los usos institucionales que prestan servicios especializados a la población de hasta tres áreas homogéneas. Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se deben desarrollar en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, requieren la presencia de servicios de apoyo a su interior, previniendo la presencia de estos en su área de influencia.
  - (iii) Regional: Comprende los usos institucionales que por su magnitud, utilización, grado de especialización, preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia en toda el área urbana y/o en la región de influencia de Florencia.
- (b) Detalle de los Usos Institucionales
- (i) Equipamiento Urbano:
    - 1) Educativo: Comprende las instalaciones especializadas para la educación y la formación humana e intelectual de las personas y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
    - 2) Cultural: Comprende las instalaciones especializadas para el desarrollo de actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendientes al fomento de la vida asociativa.
    - 3) Salud: Comprende las instalaciones especializadas para albergar actividades destinadas a la prestación de servicios médicos, odontológicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
    - 4) Bienestar Social: Comprende las instalaciones especializadas para albergar actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social.
    - 5) Religioso: Comprende las instalaciones relacionadas a la práctica de diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de servicios sociales y culturales o educativos que estén vinculados a la actividad religiosa.
    - 6) Deportivo y Recreativo: Comprende las instalaciones especializadas destinadas a la práctica o enseñanza de un deporte, del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio, educación física para los ciudadanos, el deporte de alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
  - (ii) Servicios Especiales:

Comprende las instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellas otros destinados a centros penitenciarios.
  - (iii) Administración pública:
    - 1) Comprende las instalaciones destinadas a la gestión y el desarrollo de las entidades públicas del nivel nacional, regional, departamental y municipal. Se

- incluyen las instalaciones de apoyo a actividades públicas como bodegas, talleres y otras complementarias.
- 2) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y de los bienes en todos sus aspectos, tales como: comisarías de policía, cuerpo de bomberos, estaciones de defensa civil.
- (iv) Servicios públicos:
- 1) Acueducto y alcantarillado. Redes y demás instalaciones necesarias para la dotación de agua potable, recolección de aguas residuales, saneamiento y tratamiento de aguas residuales.
  - 2) Energía eléctrica: Redes y demás instalaciones necesarias para la dotación del servicio de energía eléctrica a todas las actividades urbana que lo requieran.
  - 3) Gas: Redes, cargue de pipas, distribución y demás instalaciones necesarias para la dotación del servicio de gas a todas las actividades urbanas que lo requieran.
  - 4) Telefonía: Redes y demás instalaciones necesarias para la dotación del servicio telefónico y demás servicios de comunicaciones a todas las actividades urbanas que lo requieran.
  - 5) Aseo y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como centros de protección animal, Central de carros recolectores de basura, estaciones de transferencia, botaderos, rellenos sanitarios y otros servicios esenciales.
  - 6) Abastecimiento alimentario: Instalaciones para el almacenamiento temporal y venta de productos alimenticios y elementos asociados al hogar, tales como centrales de abastos, silos y plazas de mercado.
  - 7) Recintos fériaes: Instalaciones para el manejo y comercialización del ganado en pie o canal, y procesamiento de carnes o sus derivados. Este tipo de instalaciones incluye: corrales, mataderos, frigoríficos, zonas de exposición y venta. También posee una definición más amplia que comprende los centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
  - 8) Cementerios, jardines cementerios y hornos crematorios.
- (v) Servicios de transporte:
- 1) Transporte terrestre: Instalaciones para la prestación del servicio público y privados de transporte terrestre tales como terminales de pasajeros, terminales de carga, intercambiadores y otros.
  - 2) Transporte aéreo: Instalaciones para la prestación del servicio público de transporte aéreo, tales como aeropuertos, e instalaciones complementarias.



**Artículo 44. Criterios para la localización e implantación del uso institucional**

- (a) Los equipamientos urbanos de escala local y sectorial están permitidos en todas las áreas de la ciudad, donde no estén expresamente prohibidos. En el caso de las áreas homogéneas que constituyen el tejido residencial se podrán localizar a su interior, en las manzanas que para tal efecto se definan por parte de la Secretaria de Planeación Municipal y sobre los ejes locales que se constituyen a su interior.
- (b) La implantación de nuevos equipamientos urbanos de escala regional debe corresponder al modelo y criterios de ordenamiento adoptados en el presente Plan. Los equipamientos no previstos podrán preverse en los respectivos planes parciales.
- (c) Los usos institucionales que se enmarcan en los Servicios Especiales se consideran de influencia regional, por las características e impactos que este tipo de usos genera.
- (d) Los usos institucionales relacionados con servicios públicos, específicamente con aseo y limpieza, abastecimiento alimentario, recintos feriales, cementerios y crematorios, se consideran de influencia regional.
- (e) La localización de los servicios públicos de carácter regional, deberá responder al modelo de ordenamiento adoptado en el POT y su definición estará a cargo de la Secretaria de Planeación Municipal y las entidades responsables de regular y prestar el servicio, quienes realizarán los estudios pertinentes para definir la localización de estas dotaciones para la vigencia del POT, su incorporación al Plan se efectuará previo estudio de la Secretaria de Planeación Municipal y cumplirá con los aislamientos requeridos que garanticen la no perturbación o riesgo para otros usos.
- (f) Los usos institucionales de administración pública de escala regional de los niveles nacionales, departamentales y municipal, se permiten únicamente en las siguientes áreas homogéneas o piezas estratégicas: todas las áreas homogéneas de la Pieza Estratégica Centro Tradicional, todas las áreas homogéneas de la Pieza Estratégica Centro Expandido.

Los usos institucionales de administración pública de carácter local o sectorial se permiten en las zonas destinadas al comercio general de escala sectorial.

Los talleres que pertenecen a servicios de apoyo a las instituciones de administración pública de parqueo donde se permiten los servicios al automóvil. Las bodegas que pertenecen a servicios de apoyo a las instituciones de administración pública se permiten sobre vías del plan vial arterial y en las áreas demarcadas como zona industrial.

- (g) Dentro de los usos institucionales que se enmarcan en los Servicios de transporte no se considera ninguno de influencia local, por las características e impactos que este tipo de usos genera.

Dentro de las áreas homogéneas del tejido residencial y las pertenecientes a otras piezas estratégicas los servicios de escala sectorial se deberán localizar en las manzanas de borde o en las zonas destinadas por la Secretaria de Planeación Municipal.

La localización de los servicios de transporte de carácter regional (que incluye los del ámbito urbano), deberá responder al modelo de ordenamiento adoptado en el POT y su definición estará a cargo de la Secretaria de Planeación municipal y las entidades responsables de regular los servicios, quienes realizarán los estudios

pertinentes para definir la localización de estas dotaciones para los próximos diez años.

Los talleres que pertenecen a servicios de apoyo de los servicios de transporte de parqueo se permiten en las zonas donde los servicios al automóvil. Las bodegas que pertenecen a servicios de apoyo de los servicios de transporte se permiten sobre vías del plan vial arterial y en las áreas demarcadas como zona industrial.

**Artículo 45. Clasificación de los usos específicos por interrelación.**

Según el nivel de afinidad y de Acuerdo con el modelo de ordenamiento adoptado en el POT, los usos específicos se clasifican en:

- (a) Uso principal: Es el uso predominante que determina el destino urbanístico del suelo.
- (b) Uso complementario: Es aquel que complementa la rotación del sector o que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal. Debe presentarse en una intensidad relativamente menor a la del uso principal.
- (c) Uso restringido: Es el que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse sin generar impactos negativos sobre el uso principal ni el espacio público. Su posible implantación se define a través del análisis individual de su viabilidad, en función de su incidencia urbanística.

## **SUBCAPITULO 2 – TRATAMIENTOS**

**Artículo 46. Tratamientos**

Los tratamientos son los mecanismos normativos que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y en las edificaciones, según sus características y de Acuerdo con el modelo territorial.

Cada uno de los tratamientos tiene objetivos particulares, se aplica en áreas delimitadas de la ciudad, en un sector o en parte del mismo. Puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten normativizar adecuadamente las diferentes situaciones de desarrollo urbano.

Se han definido 5 tratamientos aplicables a las diferentes situaciones del desarrollo de la ciudad: Desarrollo, Consolidación, Renovación Urbana, Conservación y Mejoramiento Integral, cuyos objetivos y modalidades se describen en el siguiente capítulo.

**Artículo 47. Clases de tratamientos**

Los tratamientos que se adoptan para el Plan Ordenamiento Territorial, para regular las diversas situaciones de desarrollo urbano, son las siguientes:

- (a) Desarrollo
- (b) Consolidación
- (c) Renovación Urbana
- (d) Conservación
- (e) Mejoramiento Integral

El Plano No.7, presenta la distribución espacial de tratamientos para áreas urbanas y de expansión urbana.

**Artículo 48. Normas generales para todos los tratamientos.**

- (a) Todos los espacios de la construcción deben ventilarse e iluminarse por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos.
- (b) La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación será de un 1/3 de altura total del edificio desde el nivel de la tierra, con un lado mínimo de tres metros.
- (c) El andén construido en materiales duros, antideslizantes, sin obstáculos, cambios de nivel deben darse por medio de rampas, y cumplir con los requerimientos para la movilización de discapacitados, deberá tener un mayor nivel en por lo menos 0.15m con relación al de la calle y su inclinación debe ser similar a la de la calle.
  - (i) No se permite el estacionamiento de vehículos en el andén, retrocesos, ni en el antejardín.
- (b) Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros sobre el nivel de andén. Más de 1,50 metros se considera como piso.
- (c) Altura de pisos. Altura mínima entre placas de pisos: 2,20 metros.
- (d) Las rampas de acceso a los sótanos podrán iniciarse sólo a partir de la línea del paramento.
- (e) La administración podrá exigir el cumplimiento de normas complementarias adicionales que no contradigan las del Plan de Ordenamiento.

**Parágrafo 1:** Corresponde al Alcalde municipal presentar un Proyecto de Acuerdo para definir las demás normas volumétricas, aislamientos, alturas, empates y demás detalles arquitectónicos o urbanísticos, de forma que se ajusten a las disposiciones de este Acuerdo. El Acuerdo debe expedirse dentro de los 12 meses siguientes a la expedición del presente Acuerdo. Temporalmente las normas existentes que no contradigan lo establecido en este Acuerdo tendrán vigencia transitoria hasta que se emitan las normas que aquí se mencionan.

**Artículo 49. Tratamiento de Desarrollo**

- (a) Objetivo del Tratamiento de Desarrollo

Orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados de la ciudad. Es aplicable a las áreas urbanas y de expansión, siendo estas últimas únicamente desarrollables a través de planes parciales.

El proceso de urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y de equipamiento colectivo de interés barrial, local o regional.

- (b) Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Desarrollo

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de desarrollo, se establecen las siguientes modalidades.

Tabla 3 Tratamiento de Desarrollo – Modalidades

MODALIDADES	AREAS DE APLICACIÓN
Normal	Suelo de expansión urbana, requieren plan parcial para iniciar el proceso de urbanización.
En áreas urbanas Consolidadas	Suelo urbano no urbanizado, localizados en tratamiento de desarrollo o en otros tratamientos no requieren plan parcial para el proceso de urbanización. Se podrán regir temporalmente por el Acuerdo 061 de 1991 en lo relativo a normas urbanas y solo dentro del perímetro de servicios que define el área urbana, mientras se adopta el Acuerdo Municipal del que trata el Parágrafo, 1 del Artículo 48, presente Acuerdo.

**Parágrafo 1:** El tratamiento de desarrollo se aplica a todos los suelos urbanos o de expansión que no han sido objeto del proceso de urbanización. Se excluyen de esta

clasificación los predios a los cuales se les haya expedido licencia de urbanización, siempre y cuando esta se encuentre vigente.

**Parágrafo 2:** Para todos los efectos la ronda de río o quebrada tendrá un ancho mínimo de 30 metros, la Secretaria de Planeación establecerá los criterios particulares en el otorgamiento de cada licencia de conformidad con el sistema de espacio público del POT y la mas adecuada disposición ambiental del desarrollo. Estos terrenos de ronda no se contabilizaran dentro de las zonas de cesión pero si se articularan con los mismos dentro de la conformación del espacio público de la urbanización.

**Artículo 50. Normas generales para el Tratamiento de Desarrollo**

Los predios localizados en las zonas con tratamiento de desarrollo deberán seguir las siguientes normas:

(a) Cesiones Públicas

Toda Urbanización deberá ceder a favor del municipio a título gratuito y a perpetuidad, los porcentajes del área total del predio que a continuación se especifican:

Tabla 4 Tratamiento de Desarrollo - Cesiones

SECTOR SEGÚN USO PRINCIPAL	PORCENTAJE MÍNIMO	PRECISIONES
Residencial	25%	Mínimo 8% para equipamientos urbanos
Comercial	25%	Mínimo 5% para equipamientos urbanos
Industrial	20%	Mínimo 5% para equipamientos urbanos
Institucional	10%	

La Secretaria de Planeación establecerá en cada caso el uso que se dará a las áreas de cesión, considerando que al menos el 50% debe ser destinada a parque y/o construcción de instalaciones deportivas.

**Parágrafo 1:** Las áreas de cesión de que trata este articulo no incluyen vías, afectaciones por servicios públicos, ni las rondas de los ríos o quebradas.

**Parágrafo 2:** Los parques, zonas verdes, deportivas y recreativas no se consideran equipamiento urbano.

(b) Índices de Ocupación y Construcciones máximos

El Índice de Ocupación es la proporción del área de suelo urbanizado que puede ser objeto de construcción; suelo urbanizado es aquel que ya ha sido objeto de un proceso de urbanización. 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

Los índices de construcción y ocupación máximos serán definidos por Acuerdo Municipal según zonas homogéneas en un plazo de 12 meses a partir de la adopción del presente Acuerdo. Temporalmente, en este aspecto regirá el Acuerdo 061 de 1.991.

(c) Área mínima de planes parciales

El área mínima de un plan parcial en tratamiento de desarrollo es de tres (3) hectáreas brutas, descontando rondas de ríos, quebradas y humedales.

(d) Manejo de cesiones

La administración municipal dispondrá de los lotes para el desarrollo de equipamientos comunitarios de acuerdo con los programas sectoriales de salud y educación.

(e) Desarrollo de lotes en áreas consolidadas

Los predios localizados en áreas urbanas consolidadas con tratamiento de desarrollo donde no sea posible definir un plan parcial, podrán desarrollarse sin necesidad del mismo siguiendo temporalmente las normas establecidas por Acuerdo 061 de 1.991.

**Artículo 51. Tratamiento de Consolidación**

(a) Objetivo del Tratamiento de Consolidación

Orientar, incentivar, adecuar o modificar los procesos de transformación de las áreas de la ciudad ya desarrollada, para lograr coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

(b) Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de consolidación, se establecen las siguientes modalidades:

**Tabla 5 Tratamiento de Consolidación – Modalidades**

MODALIDAD	AREAS DE APLICACIÓN
Urbanística	Zonas que no requieren modificaciones importantes en Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por mantener características urbanas y ambientales aceptables o no contrarias al modelo de ordenamiento, deben mantener sus normas y condición actual.
Densificación Moderada	Zonas que conforman tramos de calidad urbana o ambiental cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.

**Parágrafo 1:** Todos los predios urbanos que concluyan en el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en éste Acuerdo, o que no sean objeto de clasificación en un tratamiento específico pasarán al Tratamiento de Consolidación Urbanística.

**Parágrafo 2:** Los cambios de áreas o sectores con Tratamiento de Consolidación Urbanística a la modalidad de densificación moderada, se realizaran previo análisis técnico y urbano, mediante Acuerdo Municipal en el cual se fijaran las normas específicas y condiciones en un todo de Acuerdo con el POT.

**Parágrafo 3:** Los lotes no construidos dentro de zonas sujetas a éste tipo de tratamiento o predios que a solicitud del propietario (previa justificación y concepto favorable de la Secretaria de Planeación) deben ser objetos de nuevas construcciones, se regirán temporalmente, en lo relativo a normas urbanas por el Acuerdo 061 de 1991.

**Artículo 52. Normas generales para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento) del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y demás normas volumétricas.

**Artículo 53. Normas generales para el Tratamiento de Consolidación Densificación Moderada**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada deberán seguir las siguientes normas:

- (a) Mantener las condiciones originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.
- (b) Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los dos pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, es decir aquella mediante la cual se obtuvo la respectiva licencia de construcción o en su defecto de la construcción que se va a reemplazar.
- (c) Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos según el ancho de la vía del frente del predio.

Parágrafo: Para adelantar construcciones o modificar las existentes es necesario tramitar la respectiva licencia de construcción.

**Artículo 54. Tratamiento de Renovación Urbana**

- (a) Objetivo del Tratamiento de Renovación Urbana.

Orientar la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas de la ciudad, que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social.

- (b) Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana.

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de renovación urbana, se establecen las siguientes modalidades:

Tabla 6 Tratamiento de Renovación – Modalidades

MODALIDADES	AREAS DE APLICACIÓN
Redesarrollo	Zonas puntuales en las que se requiere efectuar la sustitución total de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos.
Reactivación.	Zonas de importancia urbana en los que se requiere efectuar la renovación o sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de un nuevo espacio público y privado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales.

Parágrafo: El tratamiento de renovación puede especificarse para un sector determinado de una pieza estratégica.

**Artículo 55. Normas generales para el Tratamiento de Renovación.**

Los predios sometidos al tratamiento de renovación urbana deben seguir las siguientes normas:

- (a) Los predios incluidos en la zona con tratamientos de renovación deben contar con un plan parcial, el cual definirá las normas para el desarrollo de los predios. Estos planes parciales podrán tener menos de 3 has.
- (b) El plan parcial establecerá las unidades de actuación urbanística que se requieran para que mediante el uso de la figura de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria se genere la renovación de la zona.

**Artículo 56. Tratamiento de Conservación**

- (a) Objetivo del Tratamiento de Conservación Urbanística

Proteger las áreas con valores patrimoniales urbano, histórico y/o arquitectónico de la ciudad, recuperando y proponiendo en valor las estructuras arquitectónicas y urbanísticas representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas

a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

(b) Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Conservación.

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de conservación, se establecen las siguientes modalidades.

Tabla 7 Tratamiento de Conservación Urbanística - Modalidades

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
Singularidad ambiental	Sectores o zonas que cuentan con valores ambientales o paisajísticos importantes que deben protegerse o mejorarse
Inmuebles del patrimonio	Predios individuales que albergan edificaciones con valores históricos y/o arquitectónicos, se incluyen los inmuebles declarados monumentos municipales o nacionales los cuales se rigen por la legislación sobre la materia. Su localización influye en el desarrollo de la manzana ya que toda nueva construcción debe adaptarse para la mejor conservación del inmueble

Parágrafo: Mediante Acuerdo Municipal se definirá para una determinada área el tratamiento de Conservación en Singularidad Ambiental o de Inmuebles de patrimonio, siempre que se cuente con un plan de inversión y acción sobre los terrenos afectados y este de Acuerdo con la consolidación o extensión del Sistema de Espacio Público.

**Artículo 57. Normas generales para el Tratamiento de Conservación.**

- (a) Para la modalidad de los inmuebles del patrimonio sometidos al tratamiento de conservación o predios adyacentes o existentes en la misma manzana deben seguir las siguientes normas:
  - (i) Los edificios con tratamiento de conservación deben ser objeto de un tipo de intervención por medio de la cual se debe conservar o recuperar su estructura y todos sus componentes (tanto construidos como libres) a su condición original. En estos inmuebles se permiten obras de mantenimiento, obras estructurales, adecuación funcional, liberación y restitución y/o reedificación de partes alteradas o desaparecidas.
  - (ii) La obra nueva en predios vacíos adyacentes o en la misma manzana. Las obras nuevas que se desarrollen no deberán afectar los valores urbanísticos del predio en conservación o del barrio, mantendrán el estilo y la altura dominante y mejoraran sus componentes principales: antejardines, jardines, y arborización.
  - (iii) A los inmuebles de conservación no se les exige estacionamientos diferentes de los que posee la edificación original.
  - (iv) No se permite el estacionamiento de vehículos en los andenes, aislamientos, retrocesos, ni en los antejardines.
  - (v) Los propietarios, usufructuarios o poseedores de los predios con tratamiento de conservación tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y realizar las obras de mantenimiento y obras estructurales que se requieran. Esta obligación se hace extensiva al espacio público inmediato en lo relativo a andenes.
  - (vi) Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas por las normas vigentes, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los

mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán reedificarlos o restituir los elementos alterados, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico por la autoridad competente. El término de la reedificación será de dos años, y para restitución de los elementos alterados, de un año, contados a partir de la ejecutoria de la providencia que impone la sanción. El incumplimiento de los términos señalados en el inciso anterior dará lugar al cobro de una multa equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente para cada día de retardo en la realización de las obras.

Para la modalidad de singularidad ambiental los predios sometidos al tratamiento de conservación deben seguir las siguientes normas:

(vii) No podrá realizarse desarrollo alguno. Su propósito es el enriquecimiento ambiental del paisaje urbano. Sin embargo, previo análisis por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, podrá autorizarse la ubicación de equipamiento sanitario y áreas de restaurante para servicio de las zonas recreativas.

.Solo podrá existir manejo paisajístico o recreativo, integrándolo al equipamiento del sector.

(viii) Los planes de revegetalización usaran principalmente especies nativas o se fundamentaran en los procesos naturales de regeneración y sucesión.

(ix) Tendrán el carácter de reserva forestal y su invasión dará lugar a la aplicación del artículo 243 del código penal.

Parágrafo: Para adelantar cualquiera de las intervenciones de que trata el presente Artículo se debe contar con la respectiva licencia de la autoridad competente.

#### **Artículo 58. Zonas Emisoras y Receptoras de Derechos Transmisibles**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten transferir el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos, solo operará dentro de una misma área homogénea. Es decir, el generador o sea el predio en tratamiento de conservación y el predio receptor de los derechos, deben estar ubicados en la misma área homogénea.

#### **Artículo 59. Definición de los tipos de Intervención en el Tratamiento de Conservación.**

De acuerdo a la clasificación del Tratamiento de Conservación descrita, se deberán adoptar los siguientes tipos de intervenciones:

- (a) Mantenimiento: son las obras habituales, derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es mantener la edificación en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante ni su distribución espacial interior, ni alterar el resto de sus características formales, volumétricas y funcionales, materiales formales y funcionales, composición de fachada, materiales, uso existente.
- (b) Obras estructurales: son las obras que tiene por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que la salubridad y ornato, afectando también la estructura portante, pero sin alterar, igual que las obras de mantenimiento, las características formales y funcionales de la edificación.
- (c) Adecuación funcional: Son las obras dirigidas al acondicionamiento del inmueble a un nuevo uso compatible con la tipología espacial del inmueble, mejorando sus condiciones de habitabilidad, manteniendo las condiciones originales en cuanto a



simetría, fachadas, materiales, estructura espacial, es decir, sin realizar ninguna variación al aspecto físico externo del mismo.

- (d) **Modificación:** son las obras que con el fin de adecuar la edificación o una parte de ésta a nuevas condiciones de uso, afectan su distribución espacial interior.
- (e) **Ampliación:** son las obras que se realizan con el fin de aumentar el área construida en las edificaciones existentes, ya sea mediante un aumento de ocupación, incremento de piso, aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, construcción de nuevos espacios o volúmenes, anexos al inmueble existente, sin alterar los valores de la edificación.
- (f) **Liberación:** Son las obras que van dirigidas a remover adiciones que oculten valores substanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del inmueble, que lo distorsiona o afecta la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman y que no se consideran significativos y de obligada conservación.
- (g) **Restitución:** Obras dirigidas a reintentar elementos que el inmueble ha perdido, alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo.
- (h) **Reedificación:** son las obras dirigidas a rehacer total o parcialmente, la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

**Parágrafo:** Las obras estructurales, de adecuación funcional, modificación, ampliación, liberación, restitución, y reedificación requiere la respectiva licencia de construcción.

**Artículo 60. Tratamiento de Mejoramiento Integral**

(a) **Objetivo del Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Equilibrar el espacio público y privado, ordenar, regular y dotar los servicios públicos mínimos, los servicios sociales básicos, en el equipamiento colectivo y del acceso vehicular a los barrios de origen informal u otras áreas que presenten importantes deficiencias en las infraestructuras o los equipamientos urbanos.

(b) **Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Mejoramiento integral**

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de mejoramiento integral, se establecen las siguientes modalidades:

Tabla 8 Tratamiento de Mejoramiento Integral - Modalidades

MODALIDADES	AREAS DE APLICACIÓN
Legalización urbanística	Todos los barrios informales no legalizados surgidos antes de la aprobación del Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial
Mejoramiento Local	Zonas que no tienen la dotación de servicios públicos, equipamientos y espacio público
Mejoramiento Zonal	Sectores de la ciudad que requieren un mejoramiento de sus infraestructuras viales, de espacio público y equipamientos de escala zonal.

**Parágrafo 1:** Todos los sectores en tratamiento de mejoramiento integral, iniciarán por la modalidad de Legalización Urbanística, excepción hecha de aquellos que se encuentren en una etapa avanzada de formalización y se encuentren ya legalizados, lo cual será establecido por la Secretaria de Planeación y definida la modalidad de Mejoramiento Integral mediante Decreto.

**Parágrafo 2:** La modalidad de Legalización Urbanística podrá darse para barrios localizados en el POT en cualquier tipo de tratamiento, pero es aplicable únicamente para los barrios informales no legalizados surgidos antes de la aprobación del Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 3:** Mediante Decreto se incorporarán progresivamente las distintas áreas de los sectores sometidos a tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de legalización urbanística a las modalidades de mejoramiento local o zonal. Todo cambio de modalidad debe ir acompañado de una estrategia de gestión con su respectivo plan de inversión y financiamiento, que incorpore la participación económica o en trabajo de la comunidad beneficiada y las obras a acometer.

**Artículo 61. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Para los predios sometidos al tratamiento de mejoramiento integral las normas generales a aplicar serán las siguientes:

- (a) El lote mínimo para viviendas unifamiliares y bifamiliares será de 60 mt<sup>2</sup>.
- (b) El lote mínimo para el desarrollo de vivienda multifamiliar será de 120 mt<sup>2</sup>.
- (c) El frente mínimo del lote 4 mt.
- (d) El índice máximo de ocupación será de 80% sobre el área bruta del predio.
- (e) El índice máximo de construcción será de 2.0 sobre el área bruta del predio
- (f) Voladizos
  - (i) Sobre vías menores de 6 mts entre paramentos, no se permiten.
  - (ii) Sobre vías de 6 mts a 8 mts debe ser igual o menor de 0.60 mts
  - (iii) Sobre vías mayores de 8 mts debe ser igual o menor de 1.00 mt
- (g) Para barrios por loteo no se exigen aislamientos laterales
- (h) Para barrios por loteo no se exigen antejardines
- (i) Para barrios por loteo la altura máxima debe ser de 4 pisos
- (j) En conjuntos y agrupaciones que se desarrollen en lotes mayores de 500 mts<sup>2</sup>, se deben cumplir las siguientes condiciones:
  - (i) Altura máxima 4 pisos
  - (ii) Antejardines: mínimo 3 mts
  - (iii) Aislamiento posterior entre edificaciones 1/3 de la altura
- (k) Los andenes deben ser tratados en materiales duros y las zonas blandas con arborización. En ningún caso se permite el estacionamiento de vehículos sobre andenes ni sobre antejardines.
- (l) Las exigencias de estacionamientos privados y de visitantes se harán de Acuerdo a la reglamentación establecida.
- (m) No se permite la subdivisión de predios de zonas ya urbanizadas y legalizadas.
- (n) El trámite de legalización será mínimo en el ámbito de barrio.
- (o) Se requerirá garantizar cesiones en por lo menos del 15% del área del barrio, con destino a equipamiento y zonas verdes.
- (p) Una vez legalizado el barrio los pasos siguientes deben seguir los lineamientos establecidos en el Artículo 134 del presente acuerdo.

**SUBCAPITULO 3 – AREAS HOMOGENEAS**

**Artículo 62. Áreas Homogéneas**

Las áreas homogéneas son sectores delimitados y caracterizados de la ciudad tanto en suelo urbano como de expansión, que se constituyen en unidades básicas de ordenamiento, gestión y control urbano, con el objeto de garantizar la coherencia entre el planeamiento general y la normativa específica que afecta a predios o inmuebles individuales.

**Artículo 63. Criterios para la Definición de Áreas Homogéneas**

Son criterios para la definición de áreas homogéneas, los siguientes:

- (a) La época en que fue desarrollado el sector urbano
- (b) Las características y unidad de la trama urbana
- (c) La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo
- (d) Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado

En consecuencia, el área urbana de Florencia y las zonas de expansión urbana se agrupan en 32 áreas homogéneas, en especial aprovechando el uso de la clasificación del DANE y extendiéndola a otros sectores no contemplados inicialmente. Los sectores establecidos con sus respectivas áreas se presentan a continuación y se muestran espacialmente en forma genérica el Plano No.5, estas áreas pueden ser afectadas por la pertenencia parcial a un tratamiento urbanístico o a una pieza estratégica.

Cada área homogénea es una unidad de planeamiento que establece los lineamientos generales respecto a usos y tratamientos, con lo cual de conformidad con las definiciones efectuadas en los artículos anteriores se establecen los índices y estándares básicos para un sector determinado. El Plano No.8, presenta la distribución espacial de éstas áreas con su vocación de uso y tratamiento.

Las áreas homogéneas se definen según su función en la estructura urbana de conformidad con las categorías de usos establecidas. El uso principal define la vocación de un determinado sector pero puede complementarse con aquellos usos que se definen a continuación, o con aquellos que en virtud de la categorización de usos se compaginan por naturaleza o por las características del sistema vial, todo de conformidad con lo ya señalado en el modelo de usos propuesto.

Tabla 9 Modelo de Usos Propuesto

SECTORES	USOS		TRATAMIENTO	
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	TIPO	UBICACIÓN
0101	INST	RES	COS	PU
0102	INST	COM-RES	COS	PU
0103	COM	INST	COS*	PU
0104	COM	RES-INST	COS	PU
0105	RES	INST	DES	ZEU
0201	COM	RES-INST	COS	PU
0202	INST	COM-RES	COS	PU
0203	RES	COM-INST	MEI	PU
0204	RES		MEI	PU
0205	RES		COS	PU
0206	RES		COS	PU
0207	IND	INST	DES	PU
0301	RES	INST	COS	PU
0302	RES	INST	MEI	PU
0303	RES	COM	MEI	PU
0304	IND	COM-INST	DES	PU
0305	RES		MEI	PU
0306	RES		MEI	PU
0307	RES	INST	MEI	PU
0401	RES	INST	DES	PU
0402	RES	INST	COS	PU
0403	RES	INST	COS	PU
0404	RES	INST	COS	PU
0405	RES		COS	PU
0406	RES	INST	DES	PU
0501	RES	INST	DES	ZEU
0502	RES	INST	DES	ZEU

SECTORES	USOS		TRATAMIENTO	
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	TIPO	UBICACIÓN
0503	RES	COM	DES	ZEU
0504	RES	COM	DES	ZEU
0505	RES	IND	DES	ZEU
0601	RES		MEI	ZEU
0602	RES		COS	ZEU

Convenciones:

- RES	=	Uso residencial
- COM	=	Uso comercial
- IND	=	Uso industrial
- INST	=	Uso institucional
- DES	=	Tratamiento de Desarrollo
- COS	=	Tratamiento de Consolidación
- REU	=	Tratamiento de Renovación Urbana
- COV	=	Tratamiento de Conservación
- MEI	=	Tratamiento de Mejoramiento Integral
- PU	=	Dentro del Perímetro Urbano
- ZEU	=	Zona de Expansión Urbana.

\*Existe una zona de REU contemplada en la pieza estratégica Centro Tradicional. Ver Plano No. 9.

### **CAPITULO III. SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 64. Sistema Vial**

##### (a) Objetivo

El sistema vial urbano tiene por objeto permitir la adecuada comunicación de todas las zonas urbanas entre si, mediante una malla de vías jerarquizada y continua. Igualmente, es el sistema de enlace entre la ciudad y las mallas viales del orden nacional, departamental y municipal, formando las puertas de entrada y salida de la ciudad. Los objetivos específicos son:

- (i) Superar los déficit acumulados en materia de infraestructura vial, para garantizar el mejoramiento general de la movilidad.
- (ii) Garantizar niveles óptimos de accesibilidad a todo el territorio urbano y de expansión urbana del municipio.
- (iii) Establecer una clara jerarquía vial como instrumento para establecer prioridades en los programas de ejecución del plan vial.
- (iv) Completar la construcción ordenada y sistemática de la actual infraestructura vial, en coherencia con las determinaciones del modelo de ordenamiento urbano establecido por el POT.
- (v) Garantizar las reservas de suelo que permitan el desarrollo futuro del sistema.

##### (b) Definición

- (i) Esta malla posee dos componentes: la malla vial arteria y la malla vial local. Las secciones de las vías del Plan Vial son las mismas que se definen en el Acuerdo 061 de 1991. Los proyectos a ejecutar incluyen la totalidad del plan vial en concordancia con el desarrollo de las áreas de expansión urbana. Las vías que conforman el Plan Vial Arterial se presentan en el Plano No.10; Las obras del plan vial arterial. Para determinar el sistema de financiación de cada una de estas obras se presentara el respectivo proyecto de Acuerdo al Concejo Municipal.
- (ii) Malla Vial Arterial. Esta constituida por las vías V-1, V-2, V-3 y V-3E.
  - 1) Vía V-1: Ancho mínimo de 30 metros
  - 2) Vía V-2: Ancho mínimo de 24 metros

- 3) Vía V-3: Ancho mínimo de 16 metros
- 4) Vía V-3E: Ancho mínimo de 12.5 metros
- (iii) Malla Vial Local. Esta constituida por las vías V-4, V-5, V-6 y V-7.
  - 1) Vía V-4: Ancho mínimo de 12 metros
  - 2) Vía V-5: Ancho mínimo de 9.5 metros
  - 3) Vía V-6: Ancho mínimo de 6.0 metros
  - 4) Vía V-7: Ancho mínimo de 4.5 metros

Parágrafo: En urbanizaciones de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) las vías locales podrán ser desarrolladas por etapas.

- a) Vías Tipo V-1
  - i) Avenida ATE - va del aeropuerto a la glorieta de Los Colonos, para finalizar luego en la glorieta del Terminal de Transporte.
  - ii) Avenida MOT - Va de la glorieta de la Terminal de Transporte hasta la conexión con la Carretera Marginal de la Selva que conduce a Morelia.
  - iii) Avenida NET - Va de la glorieta de la Terminal de Transporte hasta la carretera de salida hacia Neiva.
  - iv) Avenida Circunvalar del Sur – Une la vía a Morelia con la vía al aeropuerto salida a Paujil (pertenece al área rural pero es proyección futura del casco urbano).
- b) Vías Tipo V-2
  - i) Carrera 11 de la Glorieta de los Colonos hasta la quebrada La Perdiz
  - ii) Avenida de Expansión. La conforma la calle 16 desde la quebrada La Perdiz hasta las carreras próximas al río Hacha, que permitan una conexión técnica con la calle 14, continuando con un puente sobre el río Hacha, hacia zonas de expansión urbana para empatar con la radial con centro en el Diviso del anillo 4 occidental.
  - iii) Avenida Conectante, inicia en la salida a Neiva después del puente sobre el río Hacha y termina en la Avenida MOT a la altura del seminario.
  - iv) Avenida Interceptora, va desde la Avenida Conectante de la salida a Neiva e interrelaciona toda la zona de expansión al interceptar los Anillos de los kilómetros 2,3,4,5 y 6, en un punto intermedio entre la carretera a Morelia o Avenida MOT y la cota 400 msnm.
- c) Vías Tipo V-3. Se incluyen las vías V-3E siendo su diferencia que éstas últimas en casos especiales se podrán ajustar en antejardines, andenes, zonas verdes de protección e incluso ancho de calzada, a criterio de la alcaldía para darle viabilidad a la construcción y desarrollo de la vía, sin que la suma de anchos de calzada, anden y zona verde, sea inferior a 12.5 metros.
  - i) Vías V-3 del Centro
    - a. Paralela oriental de la Perdiz entre carrera 11 y la Avenida ATE.
    - b. La carrera 6 entre la calle 16 y la paralela oriental de la Perdiz a empatar con el puente existente.
    - c. La paralela al río Hacha entre el puente de la calle 14 y la desembocadura de la quebrada La Perdiz.
    - d. La carrera 14 iniciando en la calle 16, siguiendo dirección sur hasta el parque de San Francisco pasando por el cementerio y terminando en la intercepción de la calle 10 con la paralela del río Hacha.

- e. La carrera 11 entre la Avenida MOT y la quebrada de La Perdiz. será objeto de tratamiento especial para efectos de proyectos de mejoramiento urbanístico y arquitectónico sobre la misma, al igual que la carrera doce (12).
- ii) Vías V-3 del Sur
  - a. La vía se inicia en la glorieta de Los Colonos para luego tomar la ronda del río Hacha hacia el sur terminando en el sector 0204.
  - b. Las vías de circuito de las áreas homogéneas 0203, 0204, 0205 y 0206.
- iii) Vías V-3 del Oriente
  - a. La Troncal de La Perdiz, se inicia en la Avenida ATE y discurre paralela a la quebrada La Perdiz hasta el límite del perímetro urbano.
  - b. La Troncal de La Sardina, se inicia en la avenida ATE y discurre en su tramo de arranque paralela a la quebrada la sardina, retomando los trazados de la denominada V-2(07) del Acuerdo Municipal 061 de 1.991, desviándose en al intersección con la urbanización Rincón de la Estrella VI etapa, en sentido nor-oriental hasta el limite con la zona de expansión.
  - c. La conectante de las troncales La Perdiz y La Sardina. en el limite del perímetro urbano y de la zona de expansión.
  - d. La conectante entre la avenida ATE y la avenida de expansión.
- iv) Vías V-3 al Norte
  - a. Avenida Colombia, conecta la Avenida NET con la Avenida MOT.
  - b. Avenida de servicio del sector 0406, se inicia en la Avenida NET y termina sobre la misma avenida NET, pasando por los barrios la Paz, Amazonía, Brisas del Hacha y Atalaya.
- v) Vías V-3 al Occidente
  - a. Anillos occidentales de los kilómetros 2,3,4,5 y 6.
  - b. Paralela del Dedo, entre la Avenida Interceptora y la Avenida MOT.
  - c. Circuito del Seminario, entre la Avenida MOT y la Avenida Conectante.
  - d. Paralela de La Yuca, se inicia en el anillo 6 occidental y discurre paralela a la quebrada La Yuca hasta las cercanías de la confluencia de la misma quebrada con el río Hacha.
  - e. Avenida del área homogénea 0105, se inicia en la Avenida de expansión y da servicio al sector mencionado, en prolongación radial del anillo 4 occidental.
  - f. La conectante entre las vías contenidas en los literales d. y e. del presente numeral.

**PARAGRAFO 1:** Perimetral a la zona de expansión se determina la ubicación de vías v-3 especial, de manera que sean envolventes y de conexión entre los diversos anillos viales del sector.

**PARAGRAFO 2:** Los alineamientos presentados en el Plano No.10, corresponden a trazados genéricos. Por tal razón, al realizar los diseños específicos de cada vía se deben efectuar los ajustes técnicos requeridos para cumplir con adecuados parámetros de diseño y resolver los accidentes geográficos locales de la forma más conveniente.

**Artículo 65. Desarrollo del Sistema Vial Arterial**

Se utilizaran en su orden los siguientes criterios en la priorización de obras del plan vial arterial, que definirán los planes de inversión de corto y mediano plazo.

- (a) Manejo de la permeabilidad urbana sobre el río Hacha, a través del ensanche del puente del Encanto y la construcción del nuevo puente de la Calle 14.
- (b) Construcción de las vías V-2 de alta importancia estratégica, tal es el caso de la Avenida de Expansión y la Avenida Conectante, con las vías V-3 de apoyo incluyendo la paralela del río Hacha y quebrada La Perdiz.
- (c) Construcción del sistema de vías V-1.
- (d) Construcción de vías con doble función: conformación del plan vial arterial y mitigación de riesgos. Su desarrollo debe ser plenamente coherente con el del alcantarillado de aguas lluvias cuando se trate de mitigar amenazas de inundación.
- (e) Mejoramiento y construcción del sistema de vías V-3 en zonas desarrolladas.
- (f) Construcción de vías del Plan Arterial en zonas de expansión.

**Artículo 66. Normas Generales para el Sistema Vial Urbano.**

Son normas generales para el sistema vial urbano las siguientes:

- (a) En todo proceso de urbanización se debe dar continuidad a la malla vial local construida o propuesta en el sector. Si existen vías parcialmente construidas en desarrollos vecinos, se debe continuar el ancho total de éstas.
  - (b) Todas las vías del sistema vial deben tener un diseño integral que contemple el amoblamiento anexo, tal como paraderos, estacionamientos para bicicletas, mobiliario urbano y arborización. Las especificaciones de dicho amoblamiento serán aquellas determinadas en los manuales que la Secretaria de Planeación desarrolle para el Sistema de Espacio Público.
  - (c) Si se utiliza la malla vial arterial para acceder a los lotes resultantes del proceso de urbanización, se debe contemplar una calzada paralela de acceso al predio, con un ancho mínimo de cinco metros, dotada con carriles de aceleración y desaceleración.
  - (d) Las vías de Plan Vial Arterial tendrán en lo posible pendientes no superiores al 8%. Las vías del plan arterial deben ajustarse a las especificaciones de tipo técnico para el desarrollo de las mismas, según las normas generales de diseño de vías
- Toda calle ciega debe contar con un volteadero al final de mínimo 25 metros por 25 metros para vías V-3 y de mínimo 20 metros por 20 metros para la red local.

**Artículo 67. Normas de carácter ambiental para el Sistema Vial.**

- (a) Cuando el trazado de las vías del sistema vial arterial afecte componentes hídricos y/o orográficos declarados como suelo de protección en el presente POT, se aplicarán los siguientes parámetros generales:
  - (i) En componentes hídricos: Cuando el trazado de una vía incida necesariamente sobre un componente hídrico, se debe incluir un diseño que integre la solución vial a un manejo ambiental, paisajístico y de espacio público.
  - (ii) En componente orográfico: Cuando el trazado de una vía incida sobre un elemento orográfico, su diseño deberá incluir el manejo del borde de la vía, con áreas de transición que eviten los desarrollos informales adyacentes a la misma.
- (b) Las vías V-1, V-2 y V-3 que crucen áreas de expansión urbana tendrán una franja de control ambiental de mínimo 5 metros de ancho. Esta franja estará conformada por áreas verdes arborizadas separando andén de antejardín. Cuando exista la conexión entre una vía del plan vial arterial y una vía local, la franja de control ambiental podrá utilizarse para resolver dicha conexión a través de carriles de aceleración y desaceleración, compensando la franja en la misma proporción de su ancho.

**Artículo 68. Normas para el trazado de las Intersecciones del sistema vial.**

Las intersecciones son soluciones viales, ya sea a nivel o a desnivel, que resuelven el cruce de dos o más vías. Buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje, reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos. En una intersección deben proporcionarse todos los movimientos y una correcta señalización a fin de ofrecer elasticidad en cuanto a giros en todo el conjunto.

Para el diseño geométrico de las intersecciones se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- (a) Siempre que se presente el cruce o intercepción de una vía V-1 con una V-2, debe resolverse mediante glorieta o puente.
- (b) La solución por glorieta debe contar con un diámetro mínimo interior de 60 metros y mínimo tres carriles para intersecciones entre vías V-1 y V-2. Para otras



intersecciones del sistema vial arterial podrá utilizarse diámetros interiores de 50 metros y dos carriles.

- (c) La solución de la intersección por puente deberá contemplar el diseño de orejas y deberán reservarse los predios para este fin, si el sector esta consolidado se podrá integrar a la solución las manzanas oreja. El sistema de manzana - oreja debe responder a un diseño geométrico. La solución de la intersección por puente debe contar con el respectivo puente peatonal en rampa y cumpliendo con los requerimientos para la movilización de discapacitados.
- (d) Toda intersección deberá contar con una propuesta de manejo ambiental y paisajístico, así como con un proyecto de espacio público para las orejas y las zonas debajo de los puentes. En las intersecciones entre vías V-1 y V-2 se deben dejar una franja de control ambiental de mínimo 10 metros.

**Artículo 69. Mantenimiento de la Malla Vial**

El estado actual de la malla vial requiere de un plan de mantenimiento y reconstrucción el cual debe ser diseñado en concordancia con el diagnóstico realizado en el documento técnico de soporte del Plan, que se resume en el Plano No.11. Su desarrollo se prevé para el corto plazo.

**Artículo 70. Sistema de Servicios Públicos**

(a) Sistema de Acueducto.

(i) Objetivos del Sistema de Acueducto.

En coherencia con el modelo de ordenamiento determinado por el presente Acuerdo, el sistema de acueducto tiene los siguientes objetivos:

- 1) Garantizar la prestación del servicio de acueducto para todo el suelo urbano y de expansión, salvo restricciones de carácter y en los casos en que prime la necesidad de proteger zonas por sus características geográficas, de riesgo no mitigable, paisajísticas o ambientales.
- 2) Garantizar la coherencia y coordinación de las obras de extensión y/o actualización del sistema con respecto a las determinaciones de los demás sistemas generales.
- 3) Establecer los proyectos de expansión a corto, mediano y largo plazo, para dar respuesta a los nuevos desarrollos urbanos en el suelo de expansión.

(ii) Definición

El sistema de acueducto para el suelo urbano y de expansión del municipio esta conformado por la infraestructura actual de abastecimiento y tratamiento y los proyectos generales de abastecimiento y tratamiento programados a mediano y largo plazo. El desarrollo de los procesos de actualización de la infraestructura existente y la construcción de la nueva, garantizan la consolidación del modelo adoptado por el presente POT. El esquema de desarrollo del sistema se presenta en el Plano No.12.

(iii) Componentes del Sistema

1) Infraestructura para el suministro actual:

- a) Sistema El Diviso (300L/s)
- b) Sistema Caldas (180L/s)
- c) Capacidad de almacenamiento 12,415m<sup>3</sup>
- d) Red local de distribución (diámetros menores de 6")
- e) Red matriz de distribución (mayores o iguales a diámetro 6")

(iv) Proyectos generales de optimización, planeación financiera, abastecimiento y tratamiento programados para el corto y mediano plazo:

1) Proyectos del corto plazo:

- a) Análisis de vulnerabilidad de la bocatoma del Caraño y de la conducción hasta El Diviso, previsión de las correspondientes obras.
- b) Mejoramiento de la distribución en el ámbito urbano
- c) Ampliación de cobertura a las zonas urbanas que no cuentan con el servicio de condiciones adecuadas.
- e) Ampliación de redes a zonas de expansión urbana de conformidad con la evolución de licencia de urbanismo.  
Proyectos del mediano plazo:
  - d) Mejoramiento de la distribución en el ámbito urbano
  - e) Segunda Etapa Planta El Diviso 300L/s
  - f) Ampliación Tanques Existentes 1400 m<sup>3</sup>
  - g) Almacenamiento Segunda Etapa El Diviso 1021 m<sup>3</sup>
  - h) Almacenamiento Malvinas 2076 m<sup>3</sup>
- (v) Proyectos generales de abastecimiento y tratamiento programados a muy largo plazo (en operación a partir del año 2010).
  - 1) No existe programación a largo plazo
  - 2) Debe preverse la contratación de estudios de prospectiva.
- (b) Sistema de Alcantarillado
  - (i) Objetivos del Sistema  
El sistema de alcantarillado lo componen dos subsistemas: sanitario y pluvial, cuyos objetivos se establecen a continuación:
    - 1) Subsistema Sanitario  
Evitar cualquier tipo de contacto de la población con aguas residuales ya sean de origen domestico o industrial. Recolectar las aguas residuales en el ámbito domiciliario conducir las por la red local hasta su recepción en el sistema maestro. Conducir las aguas por el sistema maestro hasta las plantas de tratamiento de aguas residuales.
    - 2) Subsistema Pluvial  
Su objetivo es conducir las aguas lluvias fuera de las zonas urbanizadas y evitar o controlar inundaciones. Debe ser separado del subsistema sanitario.
  - (ii) Componentes del Sistema. El sistema de Plan Maestro de Alcantarillado no existe en la actualidad, es prioridad su desarrollo. Solo existen las redes locales y emisarios de entrega a la corriente más próxima.
  - (iii) Proyectos de Corto y Mediano Plazo
    - 1) Subsistema Sanitario
      - a) Proyectos del corto plazo
        - i) Realizar el diseño del sistema Red local (menores de diámetro de 16”), complementación donde falte en el área desarrollada y de las zonas de expansión.
      - b) Proyectos del corto al mediano plazo
        - i) Red Troncal (mayores o iguales a diámetro 16”). Estará conformada en consistencia con su desarrollo por cinco troncales que se encargaran de recibir el 100% de las aguas residuales de cada una de sus respectivas cuencas.  
A continuación se establece en su orden la prioridad de desarrollo.
          - a. Troncal La Sardina
          - b. Troncal La Perdiz
          - c. Troncal El Dedo

- d. Troncal Río Hacha
- e. Troncal La Yuca

Este proyecto se financiará con recursos provenientes de sistemas recursos de la nación, la gobernación y recursos propios.

Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales. No tienen la prioridad de los demás componentes y se desarrollaran una vez se haya concluido cada troncal. Se prevé la localización de por lo menos tres plantas de tratamiento, una que servirá las troncales del Río Hacha y La Perdiz, otra para la Troncal de El Dedo y otra para la Troncal de La Yuca. Los diseños finales establecerán las ubicaciones y tamaños finales de las plantas de tratamiento de aguas residuales, además deberán prever las consideraciones técnicas y garantías ambientales necesarias, en especial las que tienen que ver con el manejo de inundaciones. Este proyecto se financiará con recursos sistemas recursos de la nación, la gobernación y recursos propios.

- 2) Subsistema Pluvial. Debe enfocarse a la solución local de problemas dentro de un contexto de sistema. Requiere el diseño de sus componentes, dentro del cual tendrán prioridad los proyectos diseñados para mitigación del riesgo de inundación que hagan parte del desarrollo del plan vial arterial o de los proyectos de las piezas estratégicas. Se financiará con recursos de la nación, la gobernación, recursos propios.
- 3) Proyectos de alcantarillado programados a muy largo plazo (en operación a partir del año 2010).
  - a) No existe programación a largo plazo
  - b) Debe preverse la contratación de estudios de prospectiva.

(c) Sistema de Aseo

(i) Definición

Es el sistema conformado por los equipos y la infraestructura diseñados para recoger, almacenar, recolectar, transferir, transportar, dar tratamiento y disposición final de los residuos sólidos producidos por los usuarios. El sistema se financiará con recursos provenientes del sistema tarifario.

(ii) Componentes

- 1) Equipo de recolección.
- 2) Relleno Sanitario de la vereda El Barro

(iii) Proyectos a corto plazo

- 1) Se debe desarrollar el diseño del relleno sanitario de la vereda El Barro, que debe incluir: programa de expansión, sistema de manejo de aguas lluvias, sistema de recolección y manejo de lixiviados, diseño de celdas para desechos domésticos, diseño de celdas para desechos peligrosos, diseño de celdas para depósito de escombros producidos por las construcciones, plan de reciclaje, plan de compostaje, vías internas, plan de contingencias y plan de explotación de gas.
- 2) Implementar un programa de interventoría, monitoreo y manejo, que optimice los resultados y logre un 100% de cobertura.
- 3) Implementar un programa de interventoría, monitoreo y manejo, que optimice los resultados y logre un 100% de cobertura.

(iv) Proyectos de mediano plazo

- 1) Implementar los diseños del relleno sanitario.

- (v) Proyectos de mediano y largo plazo (en operación a partir del año 2010).
  - 1) No existe programación a largo plazo
  - 2) Debe preverse la contratación de estudios de prospectiva.

**Artículo 71. Sistema de Equipamiento**

(a) Definición

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 prestar apoyo funcional a la administración pública de la ciudad.

Los equipamientos colectivos están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales y el conjunto de actividades que la ciudad propone, así como proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos colectivos pueden ser de carácter público, privado o mixto, agrupados en el sistema al que se refiere el presente artículo.

El sistema de equipamientos se estructura físicamente en tres conjuntos principales de equipamientos regionales, sectoriales y locales.

(b) Clasificación de los Equipamientos Urbanos según función

- (i) Educación. Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad. Agrupa, entre otros a las instituciones educativas para preescolar, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, centros de educación no formal, centros de educación especial, centros de capacitación ocupacional, centros de formación artística, centros de capacitación técnica, centros de formación de educación superior y universidades.
- (ii) Cultura. Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad. Agrupa entre otros teatros, cinemas, auditorios, a los centros cívicos, bibliotecas, archivos, centros culturales y museos.
- (iii) Salud y Bienestar Social. Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Corresponde también a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa entre otros a los hogares para la tercera edad, hogares de paso para habitantes de la calle, casas vecinales, jardines comunitarios, centros de atención integral al menor en alto riesgo y centros de desarrollo comunitario.
- (iv) Deporte y Recreación. El equipamiento deportivo corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinados a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales. Agrupa entre otros a los estadios, coliseos, polideportivos, clubes deportivos, hipódromos, autódromos, piscinas, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.
- (v) Servicios Urbanos Básicos y Administración Pública: Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos destinados a la atención de los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados al mantenimiento de la ciudad.
- (c) Objetivos Generales del Sistema de Equipamiento Urbano
  - (i) Aportar a todos los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social diversa que la ciudad posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como ciudadanos.
  - (ii) Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales de la ciudad.
  - (iii) Proveer los espacios y la estructura necesaria que le permita servir como fundamentos estructurador de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.
- (d) Estrategias del Sistema de Equipamiento Urbano
  - (i) Orientar Sistemáticamente las inversiones sectoriales públicas y privadas de las diferentes dependencias municipales, instituciones de orden nacional y departamental y de las entidades privadas y proporcionar los lineamientos básicos para establecer políticas de localización y cubrimiento coherentes con las

particularidades del territorio, con el fin de lograr un conjunto funcional convenientemente articulado.

- (ii) Determinar los parámetros y criterios necesarios para la producción de suelo público a través de la inversión directa o por medio de las cesiones obligatorias de los procesos de urbanización.
- (iii) Establecer las relaciones necesarias entre el sistema de equipamientos colectivos y los demás sistemas funcionales del Plan y garantizar el papel estructurador que los diferentes equipamientos colectivos tienen en la organización social de la ciudad.
- (iv) Promocionar el reordenamiento físico de las zonas marginales a partir de la localización y accesibilidad equilibrada de los equipamientos colectivos.
- (v) Orientar la localización de los servicios dotacionales prestados por el sector privado por medio de su régimen normativo específico, consecuente con la dinámica económica y social de la ciudad.
- (vi) Organizar racionalmente el financiamiento, la administración, la construcción y el mantenimiento de las diferentes clases de equipamientos a cargo de las diferentes entidades del orden municipal para garantizar por medio de ello las orientaciones del presente Plan.
- (vii) Vincular al sector privado en la planeación y desarrollo de los equipamientos a través de su participación en la elaboración y ejecución de planes parciales.

(e) Proyectos

A continuación se identifican los proyectos que a la luz de la información disponible es posible precisar, no obstante los proyectos a desarrollar incluyen también aquellos que se derivan del cumplimiento de los objetivos y estrategias aquí señaladas. En el Plano No.15 se presentan los equipamientos regionales y las áreas de localización de éstos en zonas de expansión urbana, sin incluir lo relativo a parques.

(i) Sector Educativo:

- 1) Objetivo a corto plazo: incrementar en 22,000 m<sup>2</sup> el uso del suelo en equipamiento para educación primaria y secundaria. Este equipamiento debe tener un sentido de zona y estar localizado en el sector oriental de la ciudad para equilibrar déficit de los sectores 0301, 0302, y 0303. Dentro de los proyectos esta la Ciudadela Educativa Siglo XXI, localizada en el área homogénea 0307 para servicio de los sectores orientales de la ciudad.
- 2) Objetivo a mediano plazo: resolver los déficit sectoriales del sur y norte de la ciudad. Acometer la planificación del desarrollo occidental donde se producirá el mayor crecimiento futuro de la ciudad.
- 3) Los planes parciales deben ser evaluados para tal efecto con el propósito de lograr los niveles de equipamiento requeridos de 2.5m<sup>2</sup> de suelo escolar por habitante a ser localizado en la ampliación occidental de la ciudad.

(ii) Sector Cultural: Se financiará con recursos de cooperación internacional, recursos de la nación, participación privada y recursos propios.

1) Objetivo:

Incrementar y dar mantenimiento del área dedicada a actividades, culturales, artísticas, biblioteca y dotar la ciudad de un centro de convenciones y centro de informática. Crear un sistema urbano de bibliotecas.

2) Proyectos a corto plazo:

- a ) Restaurar, reparar y consolidar el Edificio Curiplaya como centro cultural y artístico.
- b ) Adelantar las gestiones necesarias para adquirir el lote de IDEMA y diseñar del Centro Cultural Centenario que contará con espacios para biblioteca central, museo , centro de convenciones y centro de informática

3 ) Proyectos a mediano plazo

- a) Con base en la Biblioteca Central se articulará un sistema urbano de información que permita la creación de bibliotecas satélite a nivel sector.
- b ) Dotar a cada comuna y corregimiento de escenarios y centros culturales y artísticos

(iii) Salud: Se financiará con recursos propios y de la nación.

1) Objetivo:

Alcanzar un estándar en suelo y construcción para uso hospitalario que permita ofrecer servicios adecuados a la población aferente, para esto es necesario desarrollar 30,000 nuevos metros cuadrados de suelo y construcción en hospitales. Igualmente, se requiere contar con suficientes centros de salud de modo que se alcance el estándar de 1 centro por cada 20,000 habitantes. Los puestos, centros de salud y otras facilidades se generaran de acuerdo con las demandas locales.

2) Proyectos a Corto plazo

- a ) Ampliar el hospital Comunal la Malvinas.
- b ) Construir un centro de atención para enfermedades mentales y psiquiatría.
- c ) Dentro de los proyectos de bienestar social debe contemplarse la construcción de un nuevo ancianato para suplir el déficit existente.
- d) Construir un centro de rehabilitación para los minusválidos.

3) Proyectos a Mediano Plazo

- a) Diseñar y construir un nuevo hospital para atender los nuevos desarrollos urbanos que se producirán en la zona occidental del río Hacha. Para tal efecto debe desarrollarse un plan parcial
- b) Los planes parciales deben ser evaluados para tal efecto con el propósito de lograr los niveles de equipamiento requeridos de un centro de salud por cada 20,000 habitantes, y lo que se requiera en el ámbito sectorial o zonal en guarderías, ancianatos, centros de bienestar familiar y otras facilidades, dentro de los límites y criterios establecidos en los usos y tratamientos del suelo.

(iv) Deporte y Recreación: Se financiará con recursos propios, de la nación, sector privado y del orden internacional

1) Objetivo a Corto Plazo:

a )Mejorar la accesibilidad y dotación del parque urbano: Unidad Deportiva Villa Amazónica -Los Molinos los accesos y parqueaderos deben preverse en los proyectos viales de las vías V-1 que los sirven.

b ) Adelantar gestiones para adquirir el predio de IDEMA y diseñar en el mismo predio el Parque Centenario que contara con equipamiento para la recreación pasiva y activa.

2) Objetivos a Mediano Plazo:

Resolver el déficit local identificado en el documento técnico dotando de instalaciones a los sectores desarrollados mediante polideportivos y prever en cada plan parcial la localización de un parque deportivo de acuerdo a las normas urbanísticas

- (v) Servicios Urbanos y de Administración: Se financiará con recursos propios, de la nación y con participación privada.
  - 1) Objetivo: cumplir con estándares mínimos para atender las necesidades de la población
  - 2) Proyectos de Mediano Plazo:
    - a) Localización en la zona sub-urbana de un nuevo(s) cementerio(s) o parques cementerios con un área no inferior a 85,000m<sup>2</sup>. Para esto se requerirá de un plan parcial.

### **Artículo 72. Sistema de Espacio Público**

#### (a) Definición

Este sistema lo componen los espacios libres de dominio y uso público destinados a las actividades colectivas de los ciudadanos y los espacios representativos del patrimonio natural, ambiental, paisajístico, urbanístico o cultural de la ciudad o sus sectores. En su financiación se procurará obtener recursos de la participación, mediante la aplicación de incentivos fiscales, recursos propios y de la nación.

#### (b) Objetivos.

- (i) Garantizar que el espacio público responda a su función estructurante dentro del ordenamiento territorial, en coherencia con las características asignadas por el modelo a los diferentes sectores de la ciudad.
- (ii) Aumentar el estándar básico de espacio público disponible por habitante, en sus diversos componentes, así:
  - 1) Aumentar el espacio de circulación para peatones a través de la recuperación de andenes, construcción de paseos peatonales y vías especializadas para el transporte público.
  - 2) Incrementar el estándar de áreas verdes para alcanzar siempre un estándar de mínimo de cinco metros cuadrados por habitante.
  - 3) Incrementar los espacios libres con destino a la recreación y promover los espacios libres de carácter cívico.
- (iii) Dotar de nuevos espacios públicos las áreas deficitarias, como parte de la política de mejoramiento integral de barrios.
- (iv) Estructurar los espacios públicos existentes y propuestos dentro de un sistema de redes o mallas de diversa escala, función y jerarquía de Acuerdo con la naturaleza de las diferentes piezas de la ciudad.
- (v) Delimitar las actuaciones que se consideren prioritarias para la estructura de espacio público de la ciudad como áreas sujetas a planes parciales.
- (vi) Mantener un mínimo de 15 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante, contabilizando para tal efecto las rondas hidráulicas en el área municipal.

#### (c) Componentes

Hacen parte del espacio público los elementos señalados por el artículo 5° del Decreto 1504 de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997. Para los fines del presente Plan de Ordenamiento y las actuaciones proyectadas este sistema se jerarquiza por niveles, con los cuales se busca realizar una oferta equilibrada de áreas verdes y espacios públicos representativos para el ordenamiento de los sectores urbanos.

El sistema general de espacio público verde y recreativo tiene tres niveles: grandes parques, parques de ronda y parques locales, los cuales se presentan en el plano No.14.



- (i) Grandes Parques
  - 1) Corresponde a los parques: Privados Parque Luis Hernando Turbay - Centro Recreacional COMFACA y público unidad deportiva la Villa Amazónica (Canchas Los Molinos) - Parque Centenario Idema. Igualmente, se incluyen en esta categoría los futuros parques bordeado por el anillo 4 accidental, la Avenida Interceptora y la Ronda de la Quebrada El Dedo y el bordeado por el anillo 5, Avenida Interceptora, Sección 505.
- (ii) Parques Lineales de Ronda
  - 1) Corresponden a las rondas de los numerosos ríos y quebradas del municipio, con especial énfasis en los corredores hídricos que penetran el casco urbano. Se incluyen en esta categoría los meandros secos o madre viejas y humedales. Se contabilizará siempre una franja de 30 mts. a lado y lado de toda corriente hídrica.
- (iii) Parques Locales
  - 1) Corresponde a los parques locales y de barrio. En general se conformarán a través del mecanismo de cesión debidamente orientado por la Secretaria de Planeación Municipal. Adicionalmente, en el área homogénea 0503 se prevé la localización de un parque local limitado por el anillo 4 occidental, la Avenida Interceptora, la quebrada El Dedo y un afluente a la misma.
- (d) Proyectos
  - (i) Proyectos de corto plazo
    - 1) Concepción y diseño de un plan de apropiación colectiva, utilización y mantenimiento del sistema de espacio público orientado a zonas verdes y parques.
    - 2) Diseño de un plan de transporte alternativo usando el sistema de motocicletas y bicicletas en espacio público.
    - 3) Diseño y ejecución de un plan de transporte público y paraderos.
  - (ii) Proyectos de mediano plazo
    - 1) Implementación de los diseños efectuados en el corto plazo y desarrollo del parque ronda la Quebrada El Dedo.
- (e) Normativa complementaria.
  - (i) Normas generales para los andenes y separadores.

El diseño, construcción y mantenimiento de andenes se rige por los siguientes parámetros generales, que serán reglamentados por la Secretaria de Planeación Municipal:

    - 1) Los andenes deben ser continuos en nivel, contruidos en material duro, antideslizante, sin cambios de altura ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y deben incorporar soluciones para el tránsito de discapacitados.
    - 2) Los andenes deben ser de materiales permanentes, estables y antideslizantes y resistentes a la abrasión.
    - 3) En los andenes no se permiten elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano e instalaciones de redes de servicios públicos.
    - 4) Los componentes de cárcamos, canalizaciones, cajas de inspección, sumideros u otros elementos de las redes de servicios, tales como, tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares, no podrán sobresalir ni estar sumergidos con relación al nivel de rasante.
    - 5) Para los accesos vehiculares a predios se deberá tener en cuenta:

- a) Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa entre la calzada y el sardinel exterior para salvar el cambio de nivel.
  - b) En los casos en que el andén sea mayor a 1,80 mts. se destinará una franja de 0,80 mts. para la rampa que salva el nivel entre calzada y andén cuando las dimensiones sean menores, el andén deberá alabearse en las dos direcciones garantizando su continuidad y tratamiento. Los predios con frente menor de 15 mts. solo podrán prever un acceso vehicular.
  - c) No se permitirán más de dos accesos vehiculares por predio, excepción hecha cuando se trate de predios con frente sobre diferentes cuadras de una misma manzana o área superior a 3000 m<sup>2</sup>.
- 6) La arborización que se implante sobre corredores peatonales deberá regirse por los siguientes parámetros:
- a) Definición de zonas y ejes de implante de árboles.
  - b) Selección y verificación del estado de las especies para definir su conservación o su tala.
  - c) Selección y siembra de especies adecuadas.
  - d) Diseño de ejes de distancia de implantación de Acuerdo con el tipo de especies, accesos a los predios y elementos de mobiliario e infraestructura permitida.
  - e) Elementos de control de enraizamiento.
  - f) Relación del tamaño de las especies en edad madura con el Perfil de Espacio Público.
  - g) Resistencia de las especies a la contaminación ambiental.
- 7) Bahías de parqueo:
- a) No se permitirá la construcción de bahías de parqueo sobre el área de andén reglamentaria.
  - b) En ningún caso se permite la localización de estacionamientos en el antejardín el cual debe mantenerse como área libre, según lo determine el diseño correspondiente.
  - c) No se permitirán estacionamientos en calzadas paralelas y zonas de control ambiental.
- 8) Mobiliario urbano:
- a) Cada uno de los elementos del mobiliario hace parte del andén y deberán tener un espacio definido dentro de este.
  - b) Se deben utilizar el número de elementos necesarios evitando generar el menor impacto visual.
  - c) No deben interferir la circulación peatonal.
  - d) Deben generar homogeneidad y continuidad.
- (ii) Normas generales para localización de usos restringidos en espacios públicos
- 1) Uso restringido del antejardín. Los planes parciales que desarrollen el presente Plan de Ordenamiento Territorial podrán estudiar y autorizar la utilización del antejardín en predios localizados con frentes a parques, plazas y vías arterias del plan vial para usos restringidos de servicios al turismo o servicios gastronómicos a transeúnte o peatones en las siguientes condiciones:
    - a) Podrá autorizarse el uso del antejardín para la prestación de servicios al turismo o servicios gastronómicos al transeúnte que no requieran exhibición, almacenaje, construcciones, e infraestructura.

- b) Podrán utilizarse las áreas públicas exteriores de locales comerciales en parques y plazoletas no delimitados por vías.
  - c) El Plan definirá las obligaciones y compensaciones a que dé lugar la concesión del derecho, para el mantenimiento, protección y adecuación del espacio público.
  - d) El uso de antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.
  - e) Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano permanentes o fijos, solo podrán habilitarse con mobiliario urbano movable, el cual será recogido diariamente. El uso de antejardín no puede interferir la circulación peatonal.
- 2) Uso temporal del espacio público.
- a) Podrán ser utilizados los siguientes espacios públicos para actividades temporales: las plazas, los espacios públicos que se habiliten para esos fines a través de los planes parciales que implementa el plan de Ordenamiento Territorial.
  - b) Son actividades temporales, las actividades culturales y las actividades deportivas y recreativas que no requieran instalaciones específicas .
  - c) Las actividades temporales se realizarán sin que afecten la circulación peatonal, ni se deterioren las zonas verdes o se altere la calidad ambiental del territorio en que se producen.
  - d) Las actividades temporales deben ser una duración máxima de 10 días, prorrogables y por una sola vez hasta por 10 días más.
  - e) Se realizarán en un espacio público determinado y el hecho de su realización no confiere derechos adicionales sobre el espacio
  - f) En ningún caso se permite el estacionamiento de vehículos frente a antejardines habilitados para uso comercial

**Artículo 73. PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.**

**Artículo 74. Definición.**

Los Planes Parciales son el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones contenidas en el presente POT para áreas específicamente determinadas del Suelo Urbano, para todas las áreas del Suelo de Expansión, para las Actuaciones Urbanas Integrales y Macroproyectos, de conformidad con las Normas Generales y Urbanísticas contenidas en éste mismo plan.

**Artículo 75. Elaboración.**

Los proyectos de Planes Parciales serán elaborados por el municipio, por los propietarios de predios, por comunidades, por particulares o, en general, por cualquier persona natural o jurídica de acuerdo al artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 76. Contenido de un Plan Parcial.**

Los Planes Parciales deberán contener las siguientes directrices y parámetros:

- (a) Localización y delimitación del área objeto del Plan Parcial.
- (b) Delimitación y características de la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística cuando las hubiere.
- (c) Definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan las actuaciones urbanísticas. Dichos objetivos deberán estar acordes con las normas estructurales, generales y complementarias previstas en este POT y en los instrumentos que lo desarrollen, y en particular con las disposiciones de los

Sistemas Generales, Piezas Estratégicas y Áreas Homogéneas a la cual corresponda cada Plan Parcial.

- (d) Las normas urbanísticas específicas para el área objeto del Plan Parcial, tales como: usos y tratamientos específicos del suelo, intensidades, índices de ocupación y de construcción, tamaños mínimos y máximos de urbanizaciones, agrupaciones, supermanzanas y lotes, retiros, aislamientos, empates, alturas, cesiones y localización de parqueos, expresados en planos, y en general aquellas disposiciones necesarias para definir la conformación urbana del área objeto del desarrollo.
- (e) La definición de la estructura y el trazado de espacio público, las vías correspondientes a la red vial secundaria, las redes de servicios públicos domiciliarios, la localización de los elementos del equipamiento urbano de interés público, tales como: centros comunitarios, centros docentes y de salud, bibliotecas, guarderías, espacios públicos y zonas verdes destinadas a parques.
- (f) Descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, detallando la cuantificación de áreas y los costos aproximados.
- (g) La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto equitativo de cargas y beneficios, procedimiento de gestión, estímulos a propietarios e inversionistas, estrategia financiera e institucional, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
- (h) Los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, y la estimación del tiempo de ejecución para la definición de su vigencia.
- (i) En caso de Planes Parciales de Renovación Urbana, de Conservación y de Mejoramiento Integral, además de todo lo anterior, el Plan Parcial deberá incluir las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, los equipamientos y el espacio público necesarios para atender las nuevas condiciones determinadas por el Plan Parcial.
- (j) Definición de acciones, mecanismos y estrategias para atender a la población en situación de emergencia social en áreas objeto de Planes Parciales de Renovación, Mejoramiento integral o Conservación Urbana.

**Artículo 77. Para la Adopción de los Planes Parciales.**

La adopción de los Planes Parciales esta sujeta a las siguientes fases y procedimientos, los cuales podrán ser objeto de simplificación de conformidad con las características propias de cada caso, para lo cual la Secretaria de Planeación establecerá las guías individuales específicas correspondientes, sin afectar las disposiciones legales pertinentes:

- (a) Fase I: Estudios Previos. Documento de Intención. Documento de Diagnóstico y Valoración.
  - (i) Etapa Preliminar. Corresponde a la motivación para realizar el Plan Parcial y debe contener la sustentación de los proponentes, de Acuerdo a las Normas Estructurales, Generales y Complementarias que rigen el área en el cual éste se inscribe. Su contenido se denomina Documento de Intención del Plan Parcial.
  - (ii) Etapa de Diagnóstico y valoración del área. Corresponde a la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los Sistemas Estructurales, Piezas Estratégicas y Áreas Homogéneas que rigen el área, en relación con las características físicas, sociales, económicas y financieras. Su contenido se

denomina Documento de Diagnóstico y Valoración del Plan Parcial, acompañado de planos de soporte a escala 1:2000, el cual debe contener los siguientes aspectos:

- 1) Evaluación de Estudios Previos. Comprende la clasificación, valoración y análisis de los diferentes estudios realizados en el área, zona o sector en el cual se inscribe en Plan Parcial, que permitan precisar la información existente y la necesaria a recolectar, así como la evaluación correspondiente a los proyectos de inversión del municipio para el propósito general de desarrollo futuro del área.
- 2) Evolución del Sector. Comprende un análisis morfológico que caracteriza el área a partir de la evolución de su proceso de configuración bajo los siguientes parámetros:
  - a) Evolución histórica. Análisis de las fases de evolución del proceso urbano y/o regional en referencia al área por desarrollar.
  - b) Evolución tipológica. Análisis de las características de apropiación socio-espacial, del proceso de subdivisión predial y de las edificaciones existentes si las hubiere.
  - c) Evolución normativa. Análisis de la evolución normativa y sus efectos sobre el desarrollo del área.
- (iii) Caracterización de la Estructura Urbana y/o Regional. La cual comprende un análisis de las potencialidades del área a partir de los siguientes elementos:
  - 1) Entorno. Relación entre el área de intervención y su entorno, identificando los elementos y determinantes predominantes.
  - 2) Estructura de actividades. Identificación de actividades predominantes y características de la dinámica económica con el espacio.
  - 3) Estructura de servicios públicos. Identificación de redes matrices o primarias actuales y proyectadas para el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
  - 4) Población y vivienda. Distribución espacial de la población y su movilidad actual en relación con el área de intervención. Para el caso de Planes Parciales sobre Suelo Urbano edificado y habitado, la caracterización de los hogares, la composición del empleo y la tenencia de la propiedad, en relación con el impacto de la futura intervención.
  - 5) Equipamientos zonales. Identificación de equipamientos y parqueaderos presentes y futuros.
  - 6) Conformación del espacio público. Identificación de los elementos del espacio público. Jerarquía vial y accesibilidad en relación con el área de intervención.

- (iv) Agentes Institucionales. Identificación de las entidades públicas y privadas que desarrollan actividades en el área de intervención.
- (v) Dinámica Inmobiliaria. Sondeo del mercado del suelo y de las edificaciones avalado por entidad especializada.
- (vi) Estudio de Suelos. Análisis preliminar de suelos con base de sondeos mediante perforaciones por percusión y ensayos de clasificación y compresibilidad del suelo, con el fin de determinar las cargas a que se puede someter el terreno y las alturas recomendables para la intervención, avalado por entidad especializada.
- (vii) Potencial de Desarrollo. De Acuerdo a los anteriores aspectos, precisar la potencialidad de desarrollo del área de intervención expresada en objetivos y directrices urbanísticas que orienten la intervención sobre el área.

(b) Fase II: Formulación del Plan - Documento del Proyecto.

Corresponde a la etapa de definición del Plan Parcial. Su contenido se denomina Documento del Proyecto del Plan Parcial, el cual irá acompañado de planos de soporte a escala 1:5000, 1:2000 y 1:1000, y deberá contener los siguientes aspectos:

- (i) Alternativas de Ordenamiento. Criterios de intervención para el desarrollo o mejoramiento del área, presentación de los esquemas posibles de ordenamiento y formulación del ordenamiento propuesto.
- (ii) Definición de los Sistemas Estructurantes. Localización en el área de los Sistemas Generales y trazado de los subsistemas específicos que lo complementan.
- (iii) Definición de los Elementos Complementarios. Localización de acuerdo al nuevo sistema predial adoptado, de las edificaciones, usos y tratamientos, con sus respectivos índices de ocupación, construcción, densidades, aislamientos y alturas, equipamientos y parqueaderos, complementado con los cuadros de áreas de usos y las respectivas cesiones.
- (iv) Estrategias de Gestión Económica y Financiera. Descripción para el manejo y viabilidad económica de la operación en cuanto a la nueva estructura predial y el desarrollo de las construcciones, ilustrado mediante los siguientes modelos:
  - 1) Modelo de la operación para la obtención de suelo urbanizado. Determinación del valor de los predios para su adquisición o cuantificación del porcentaje en el costo total de la operación. Determinación de los índices urbanísticos resultantes de la modelación urbanística propuesta. Determinación de los costos del diseño y las obras de infraestructura y urbanismo, así como de la gestión operacional que lo acompaña.
  - 2) Modelo de la operación para la obtención de suelo edificado. Determinación de las normas de construcción. Definición de los costos directos e indirectos del diseño y la construcción de cada proyecto constructivo, los gastos operacionales de cada operación constructiva y los plazos de ejecución.
  - 3) Modelo de la operación de mercadeo. Determinación de los precios de ventas estimados de acuerdo al estudio de simulación económica y financiera de las operaciones, el cual dará cuenta del origen de los recursos para su desarrollo. Determinación de los diferentes escenarios y ritmos de ventas dados en m<sup>2</sup> de área vendible.
- (v) Estrategias de Gestión Jurídica. Descripción para el manejo y viabilidad jurídica de la operación en cuanto a la nueva estructura predial y el desarrollo de las construcciones, ilustrado mediante los siguientes modelos:
  - 1) Modelo de englobe predial. Propuesta de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística que requieren de un proceso jurídico de englobe predial para su

urbanización y construcción. Se aplicarán en este caso el reajuste de tierras para el suelo de expansión urbana o la integración inmobiliaria en el caso del suelo urbano. La cooperación entre partícipes podrá ser también aplicado según las características del Plan.

- 2) Modelo de administración. Propuesta del tipo de entidad jurídica, o entidad gestora que tendrá a su cargo el desarrollo de la operación.
  - 3) Modelo de reparto de cargas y beneficios. Propuesta para cada Unidad de Actuación Urbanística del sistema de participación en cargas y beneficios con los respectivos para propietarios, promotores y entidades públicas o privadas que hagan parte de la operación.
- (vi) Estrategia Institucional. Identificación de los agentes públicos y privados con potencial interés de participar en el desarrollo de la operación y de los mecanismos administrativos e instrumentos financieros y promocionales.

(c) Fase III: Presentación del Plan Parcial ante la Secretaria de Planeación

Terminada la fase de formulación el Plan Parcial, será presentado formalmente para su estudio de viabilidad y aprobación ante la Secretaria de Planeación, salvo cuando esta entidad se haya encargado de su elaboración. Deberá contener los documentos mencionados a saber: Documento de Intención, Documento de Diagnóstico y Valoración y Documento del Proyecto.

(d) Fase IV: Estudio de Viabilidad.

Elaborado el proyecto de Plan Parcial por la Secretaria de Planeación o radicado formalmente para tal efecto, ésta entidad acometerá el estudio de su viabilidad, para lo cual contará con un máximo de 30 días hábiles. El Proyecto de Plan Parcial, será viable, cuando en concepto de la Secretaria de Planeación se ajuste a las normas vigentes, y a las disposiciones del POT.

Una vez que la Secretaria de Planeación de viabilidad al proyecto de Plan Parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si esta se requiere expresamente, de Acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

(e) Fase V: Trámites de consultas y participación.

Determinada la viabilidad del Proyecto del Plan Parcial, y aprobado por las respectivas autoridades ambientales, éste será remitido al Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir su concepto y formular las recomendaciones que estime pertinentes dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su recibo.

Simultáneamente, se divulgará el proyecto de Plan Parcial y los propietarios de los inmuebles localizados en su interior y los vecinos del mismo, podrán manifestar sus observaciones y recomendaciones a más tardar en la fecha en que deba manifestarse el Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Vencido el término a que se refiere el artículo anterior, la Secretaria de Planeación evaluará, estudiará y tramitará las recomendaciones y observaciones que reciba de parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento, de los propietarios de inmuebles en el área que cubra el Plan Parcial y de los vecinos del sector.

(f) Fase VI: Adopción del Plan Parcial.

Realizadas las modificaciones que la Secretaria de Planeación estime pertinente introducir al Proyecto de Plan Parcial, como consecuencia del trámite a que se refiere el artículo anterior, el Plan Parcial se adoptara de acuerdo al numeral 5 del Artículo 25 de la Ley 388 de 1.997

(g) Fase VII: Construcción del Plan Parcial.

La fase de construcción corresponde a la ejecución de obras de una o varias Unidades de Actuación Urbanística, de Acuerdo al programa de ejecución adoptado.

**Artículo 78. Lineamientos para Planes Parciales en Zonas de Expansión Urbana**

Para el diseño urbano de los planes parciales **en zonas de expansión** se tendrán en cuenta los siguientes lineamientos:

- (a) En lo posible las cesiones deben conectarse para generar un efecto de sinergia y centralidad de espacios abiertos, en ningún caso las cesiones producirán lotes individuales de menos de 1000 m<sup>2</sup> de área y el lado mínimo será de 15 metros.
- (b) Todo plan parcial debe concertar con la Secretaria de Planeación Municipal la ubicación de por lo menos el 50% del área de cesiones dedicadas a zonas verdes, la cual debe quedar como un solo globo de terreno. El 50% restante puede ser distribuido en el resto del área a que se refiere el respectivo plan parcial.
- (c) Las cesiones destinadas a equipamientos urbanos deben concentrarse a criterio del municipio cuando se requiera la ubicación de una unidad de tipo institucional de orden sectorial o regional la Secretaria de Planeación Municipal.

Las cesiones con destino a uso institucional se localizará en los sitios de mejor posibilidad de acceso y mayor jerarquía vial dentro de la malla local o arterial.

- (d) Para efectos de dimensionamiento de los distintos equipamientos se tendrá en cuenta los siguientes parámetros y estándares, sin que esto pueda ser argumento para disminuir las cesiones obligatorias:
  - (i) Número de habitantes promedio por vivienda individual cinco.
  - (ii) Área mínima en parques dentro del plan parcial 5 m<sup>2</sup>/habitante.
  - (iii) Distancia máxima en recorrido desde un parque del Plan Parcial a cualquier vivienda 500 mts.
  - (iv) Pendiente máxima en los terrenos destinados a parque 20%.
  - (v) Equipamiento escolar: Se tendrá en cuenta los siguientes estándares mínimos:
    - 1) Preescolar 10 M<sup>2</sup> suelo / alumno
    - 2) Primaria 10M<sup>2</sup> suelo / alumno
    - 3) Bachillerato 15M<sup>2</sup> suelo / alumno
    - 4) Universitaria 50 M<sup>2</sup> suelo / alumno
    - 5) Para niños en edades entre 0 y 1 año se tendrá en cuenta los espacios para guarderías con requerimientos de 5m<sup>2</sup> de suelo por niño atendido.



- (e) Las instalaciones deportivas deben preverse en lo posible en sitios de bajo tráfico proyectado y en el perímetro del área que determina el plan parcial. El terreno para disposición de instalaciones deportivas debe ser llano. Las áreas mínimas para instalaciones deportivas serán de 3000 m<sup>2</sup> y podrán estar contenidas dentro de las cesiones para áreas verdes.
- (f) Las rondas del río serán mínimas de 30m y no se contabilizarán dentro de las áreas de cesión.
- (g) Tendrán prioridad a ser pavimentadas dentro del proceso de urbanización las siguientes vías:
  - (i) Las que permiten el acceso del transporte público
  - (ii) Las que conectan los usos institucionales regionales con la red vial arterial
  - (iii) Las que conectan los usos institucionales sectoriales o locales con la red vial arterial
- (h) Altura y Número de Plantas:

La altura se establece en función del ancho de vía al que la edificación de frente, en proporción fijada por la siguiente tabla:

Tabla 10 Proporción de altura en función del ancho de vía

Ancho de la vía	Altura Máxima (mt.)	Número de Plantas
Menos de 4.0	3	1
De 4.0 a menos de 6.0	6	2 SIN VOLADIZO
De 6.0 a menos de 9.5	9	3
De 9.5 a menos de 12	12	4
De 12 a menos de 16	15	5
De 16 a menos de 24	18	6
De 24 a menos de 30	21	7
De 30 o más	24	8

**PARAGRAFO 1:** Edificios con altura superior a 24 mt. o 8 pisos, deben solicitar permiso especial a la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual justifiquen sus requerimientos. La Secretaría de Planeación Municipal analizará la solicitud y decidirá sobre su conveniencia. Esta solicitud se considerará únicamente cuando el predio da frente sobre vías tipo V-1.

**PARAGRAFO 2** Para edificaciones cuya altura sea superior a 15 metros y/o cinco plantas, es obligatorio la instalación de ascensores y escaleras alternas para sistema de evacuación en casos de emergencia.

**Artículo 79. Lineamientos para los Planes Parciales en Zonas de Renovación Urbana**

- (a) El área bajo tratamiento de renovación urbana es la correspondiente a la zona de la plaza de la Concordia. En consecuencia los lineamientos aquí expuestos se direccionan a este caso en particular.
- (b) El uso comercial e institucional será el predominante para el área de renovación, excluyendo actividades comerciales relacionadas con el mercado y bodegaje de víveres y provisiones.
- (c) La calle 16 de conformidad con el Plan Vial debe ampliarse para conformar su alineamiento de Avenida V-2, con doble calzada y doble carril por calzada, con separador. En consecuencia, tanto la manzana de la plaza de la Concordia como

- la calle 16 entre carreras 12 y 13 deben ser modificadas para permitir la continuidad y alineamiento de la avenida.
- (d) Las unidades de actuación urbanística tendrán en cuenta tres zonas así: las cuatro manzanas comprendidas entre la calle 17 y la calle 19, las dos manzanas comprendidas entre las calles 16 y 17, y las dos manzanas comprendidas entre las calles 15 y 16, todas entre las calles doce (12) y catorce (14). En cada unidad de actuación urbanística se realizará el reparto equitativo de cargas y beneficios y su delimitación mínima será la manzana. Se encuentran debidamente delimitadas en el plano número nueve (9).
  - (e) Las actividades a desarrollar en cada unidad de actuación urbanística deben orientarse a la complementariedad, en consecuencia el planeamiento de cada unidad de actuación debe ser consistente y coherente dentro del plan parcial.
  - (f) Para efectos de desarrollo del Plan Parcial operará el mecanismo de integración inmobiliaria el cual se reglamentará en su funcionamiento específico del Plan Parcial.
  - (g) Deberán manejarse volumetrías y anchos de fachada variables que den ritmo, dinamismo y diversidad al paisaje urbano.
  - (h) Las edificaciones contenidas dentro de la Plaza de la Concordia deben preservar las fachadas, pero podrán acomodarse en las culatas y otros elementos no característicos de la Plaza a los usos previstos y cesiones establecidas o requeridos.
  - (i) Las inversiones en servicios públicos y pavimentación que hacen parte de la pieza estratégica del Centro Tradicional, se manejarán en conjunto dentro de los esquemas y criterios establecidos para esta última.
  - (j) El proceso de renovación en la concertación con la comunidad, determinará el porcentaje de habitantes actuales que podrán permanecer en la zona.
  - (k) Rescatar los inmuebles que por su concepción arquitectónica sean representativos del sector y se encuentren por fuera de la zona de renovación urbana y sus fachadas tengan colindancia con la misma.
  - (l) Las demás que se estipulen en el respectivo Plan Parcial.

**Artículo 80. Unidades de Actuación Urbanística - Definición**

La Unidad de Actuación Urbanística "UAU" corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento.

De conformidad con el artículo 36 de la ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual, o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

**Artículo 81. Condiciones de Conformación de la UAU**

Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

- (a) La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del plan de ordenamiento territorial y el plan parcial para la zona delimitada.
- (b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- (c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad y técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- (d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

**Artículo 82. Delimitación de las UAU**

La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos. El proyecto de delimitación será elaborado por la Secretaria de Planeación Municipal o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en este plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.

**Artículo 83. Reparto de Cargas y Beneficios**

Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de los inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio.

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

Parágrafo: Una vez el Ministerio de Desarrollo Económico elabore y divulgue las metodologías para el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de unidades de actuación urbanística, así como para la estructuración de los procedimientos y sistemas de gestión, estos se adoptarán como parte del POT mediante Decreto del alcalde municipal.

**Artículo 84. Obligaciones de los Propietarios**

Son obligaciones de los propietarios y participantes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- (a) Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- (b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
- (c) Realizar el reparto equitativo de las cargas u beneficios entre los propietarios.
- (d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial

**CAPITULO IV. PIEZAS ESTRATEGICAS**

**Artículo 85. Concepto de Piezas Estratégicas**

Son los sectores o parte de ellos que en función de sus potencialidades poseen características decisivas para el desarrollo urbano general, dentro del marco del modelo

de ordenamiento previsto por el POT, y son objeto de una estrategia especial de conjunto a través de la figura de macroproyectos.

Las piezas estratégicas son:

- (a) Centro Tradicional
- (b) Centro Expandido
- (c) Ciudadela Habitacional Siglo XXI

Su localización y delimitación se presenta en el Plano No.9.

**Artículo 86. Centro Tradicional**

Esta pieza estratégica da lugar a unas de las actividades de mayor importancia municipal que dan sostenibilidad económica a la ciudad y le permiten ser centro regional. Adicionalmente, es el sitio de ubicación principal del comercio, de los gobiernos departamental y municipal, además de las regionales de varias instituciones del orden nacional.

Su localización y desarrollo han sido producto de la misma fundación de la ciudad y sobre este centro tradicional gravita la mayor parte de la actividad comercial y gubernamental citadina.

- (a) Objetivo
  - (i) Fortalecer el centro con el propósito de preservar su importancia regional
  - (ii) Recuperar, renovar y mejorar el espacio público en la zona
  - (iii) Mejorar la prestación de servicios públicos domiciliarios
  - (iv) Descongestionamiento vial y mejoramiento del transporte
- (b) Estrategias
  - (i) Especializar el centro tradicional en actividades terciarias
  - (ii) Generar condiciones urbanas y de servicios públicos que incentiven la permanencia y creación de nuevas actividades terciarias en el centro tradicional.
  - (iii) Renovar las zonas que han entrado en procesos de deterioro urbano y pérdida del espacio público.
  - (iv) Dictar mediante Decreto las normas sobre andenes para uniformar las condiciones urbanas.
- (c) Proyectos
  - (i) Plan Servicio Públicos Domiciliarios. Incrementar la prestación de servicios públicos domiciliarios hasta alcanzar la meta de coberturas del 100% en acueducto, alcantarillado, aseo urbano, energía eléctrica y telefonía.
  - (ii) Plan Andenes. Homogeneizar el tipo de anden, eliminar obstáculos al peatón, señalizar el territorio, facilitar las maniobras de cruce de calles y subida o bajada de andenes. Su financiación debe ser privada a través de la obligación de cada propietario de construir los andenes de Acuerdo con las normas urbanas que para tal efecto dicte el municipio.
  - (iii) Plan Pluvial. Manejo de aguas de origen pluvial.
  - (iv) Plan de parqueaderos públicos y parquímetros, su financiación debe hacerse a través de incentivos fiscales con participación privada y con recursos propios.
  - (v) Plan de renovación y recuperación del espacio público en el área de influencia de la Plaza de la Concordia, sector comprendido entre las calles 15 a 19 y las carreras 14 a 12, su financiación debe hacerse a través de incentivos fiscales con participación privada y con recursos propios.
  - (vi) Darle desarrollo y continuidad a la calle 16 en doble calzada y a la carrera 11. Su financiación debe hacerse a través de fondos propios municipales y valorización por beneficio local.
  - (vii) Propiciar la instalación de redes de fibra óptica para facilitar comunicaciones y utilizar las facilidades del internet. Su financiación será a través de particulares previéndose el apoyo del municipio en otorgar la posibilidad de utilizar postes de alumbrado para el tendido de redes.

**Artículo 87. Centro Expandido**

Del Centro Tradicional hacia el sur a lo largo de la carrera 11, es previsible por su tendencia actual y por el desplazamiento occidental del centro tradicional respecto al centroide norte-sur de la ciudad, un nivel importante de consolidación del desarrollo comercial en el trayecto que va de la quebrada La Perdiz hasta aproximadamente el barrio Gaitán, a lo largo de la carrera 11. Esto se ve incentivado también por el axioma general de ubicar el comercio en áreas fuera de zonas de riesgo. Si a lo anterior se le agrega la utilización el predio del antiguo IDEMA, para el Centro Cultural y Parque Centenario se generará un potente polo de atracción urbana y la necesidad de plantear una pieza estratégica para el sector.

(a) Objetivo

Coadyuvar el desarrollo de la línea natural de expansión del centro .

- (b) Estrategias
  - (i) Generar condiciones urbanas y de servicios públicos que incentiven la ubicación de nuevas actividades terciarias.
  - (ii) Adelantar el proyecto del Centro Cultural y Parque Centenario en el predio del IDEMA. Las normas urbanísticas a aplicar a éste desarrollo serán determinadas mediante Plan Parcial especial con fin específico y delimitado al predio en su totalidad.
  - (iii) Proteger y mejorar las zonas verdes del predio IDEMA y cercanas para generar valiosos espacios públicos sobre la carrera 11, combinándolos con la glorieta de Los Colonos para darle identidad y realce a éste punto.
  - (iv) Declarar el predio IDEMA como terreno de desarrollo y construcción prioritaria.
- (c) Proyectos
  - (i) Plan vial. Darle desarrollo a la carrera 11 como vía V-2 desde la quebrada La Perdiz hasta la glorieta de Los Colonos. Darle desarrollo a la carrera 11 como vía V-1 desde el perímetro sur hasta la glorieta de Los Colonos. Incluir una vía V-3 para servir la entrada al complejo comercial y a los sectores 0203 y 0204. Su financiación se efectuará a través de recursos propios municipales, la plusvalía, la aplicación de los sistemas de valorización y la sobretasa a la gasolina.
  - (ii) Centro Cultural Parque Centenario en el lote IDEMA adecuándolo para tal uso, respetando y mejorando las zonas verdes existentes sobre la carrera 11. El municipio debe gestionar la cesión del predio por parte del gobierno nacional
  - (iii) Mejoramiento de las condiciones generales de la Plaza Satélite, en cuanto a vías, recuperación del espacio público, servicios públicos, parqueo de modo que impulse la “zona rosa” de la ciudad. Su desarrollo debe ser a través de la vinculación del sector privado en el desarrollo del proyecto.
  - (iv) Plan Servicio Públicos Domiciliarios. Incrementar la prestación de servicios públicos domiciliarios hasta alcanzar la meta de coberturas del 100% en acueducto, alcantarillado, aseo urbano, energía eléctrica y telefonía
  - (v) Plan Andenes. Homogeneizar el tipo de andén, eliminar obstáculos al peatón, señalizar el territorio, facilitar las maniobras de cruce de calles y subida o bajada de andenes. Su financiación debe ser privada a través de la obligación de cada propietario de construir los andenes de Acuerdo con las normas urbanas que para tal efecto dicte el municipio.
  - (vi) Plan Pluvial. Manejo de aguas de origen pluvial.
  - (vii) Plan de parqueaderos públicos y parquímetros, su financiación debe hacerse a través de incentivos fiscales con participación privada y con recursos propios.

**Artículo 88. Ciudadela Habitacional Siglo XXI**

Esta Pieza Estratégica se produce como resultado de la necesidad de mejoramiento de las condiciones de vida de la población marginal de Florencia, facilitando su acceso a una vivienda digna, mediante un proceso de expansión urbano planificado que permita la disminución de las invasiones y los factores de insatisfacción social.

Este proyecto de vivienda VIS contará además con vías adecuadas, zonas verdes, áreas de recreación activa y pasiva, zonas institucionales para educación, puesto de salud, instalaciones comunales y una zona comercial.

Estará ubicado en el área homogénea 0503 sobre la margen derecha de la Quebrada El Dedo.

(a) Objetivo:

Construir 4000 soluciones de vivienda con servicios públicos para población con ingresos mensuales inferiores a dos salarios mínimos que no posea vivienda ni lotes, a excepción de los ubicados en zonas de alto riesgo.

(b) Estrategias:

- (i) Capacitar a la comunidad en materia de ahorro programado, para acceder al subsidio de vivienda del gobierno nacional y asociaciones de vivienda, con el fin de estimular la autoconstrucción y el aporte por parte de la comunidad.
- (ii) Disminuir costos utilizando mano de obra y/o maquinaria del Ejército Nacional y/o de la comunidad.
- (iii) Desarrollar modelos de gestión orientados a fortalecer la acción conjunta del sector público, privado y comunitario, con el propósito de incrementar la viabilidad del proyecto.
- (iv) Iniciar el desarrollo de la malla vial en la zona de expansión mediante la construcción de la Avenida Paralela del Dedo.

(c) Proyectos

- (i) Diseñar y construir un proyecto de abastecimiento de agua potable al terreno donde se desarrollaran las viviendas,
- (ii) Diseñar y construir un proyecto de urbanización del terreno donde se desarrollarán las viviendas.
- (iii) Ejecutar un proyecto de vivienda VIS para dotar de lotes con servicios públicos a 2000 familias en una primera etapa.
- (iv) Construir 1000 soluciones básicas de vivienda y 1000 viviendas de interés social en una segunda etapa.
- (v) Resolver los problemas ambientales derivados del proyecto.

## **CAPITULO V. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA**

### ***Artículo 89. Vivienda de Interés Social VIS - Definición***

Se entiende por Vivienda de Interés Social VIS, aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Esta goza de una protección especial por parte del Gobierno Nacional mediante subsidios a la demanda, alivios tributarios y sistemas preferenciales de financiamiento. Su precio máximo de venta al público en la fecha de su adquisición o adjudicación no podrá exceder los valores fijados por las normas superiores que lo definan.

### ***Artículo 90. Vivienda de Interés Social Prioritaria VIP - Definición.***

Se entiende por Vivienda de Interés Social Prioritaria VIP, aquella solución habitacional cuyo precio de venta no supere los 50 salarios mínimos legales mensuales.

Las acciones y actuaciones del Municipio se dirigirán únicamente a la VIP, mediante acciones directas, concurrentes, alianzas estratégicas con el sector privado y las organizaciones populares de vivienda, y promocionará y gestionará subsidios y recursos de la Nación y de la cooperación internacional para este tipo de vivienda.

### ***Artículo 91. Objetivos para el desarrollo de la VIP***

El municipio orientará su acción a favorecer, facilitar y promover actuaciones urbanísticas, así como acciones de tipo económico y financiero, que promuevan los desarrollos de VIP, tanto por Entidades Públicas como por iniciativa privada. Los objetivos para promover la VIP son los siguientes:

- (a) Aumentar la oferta de suelo para favorecer la construcción de VIP.
- (b) Fomentar mediante incentivos la producción de VIP.
- (c) Promover y fomentar la diversidad del hábitat socioeconómico urbano en las Áreas Homogéneas donde predomine el uso residencial, promoviendo y facilitando la ejecución de planes parciales donde se dé mezcla de estratos socioeconómicos.

**Artículo 92. Acciones Urbanísticas para promover la VIP.**

El POT fomenta la construcción de VIP mediante las siguientes Acciones Urbanísticas:

- (a) Identificación de zonas para el desarrollo y construcción de VIP de conformidad con las áreas establecidas para las VIP y VIS que trata el Artículo 95.
- (b) Establecimiento de reservas obligatorias de suelo para VIP en Áreas Homogéneas específicas de uso residencial, las cuales se establecerán en los programas de ejecución.
- (c) Definición de desarrollo prioritario a predios en áreas urbanas y en Suelo de Expansión destinados a programas y proyectos de VIP, las cuales se establecerán en los programas de ejecución.
- (d) Definición de una normativa especial para la VIP a través de las directrices que establezca el municipio para el desarrollo progresivo de las infraestructuras, acondicionamiento de normas urbanas para VIP y demás lineamientos de gestión que se desarrollen por parte del Banco Inmobiliario y Fondo de Vivienda de Interés Social (BIF). Esta normativa se expedirá por Acuerdo Municipal, para lo cual el Alcalde contará con un plazo de 12 meses contados a partir de la entrada en vigencia de este Acuerdo.

**Artículo 93. Actuaciones Urbanísticas**

El POT fomenta la construcción de VIP mediante las siguientes Actuaciones Urbanísticas que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada o por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público, popular, solidario y privado:

- (a) Participación en la formulación y ejecución de proyectos y apoyo municipal a las organizaciones populares promotoras de Vivienda.
- (b) Ejecución de proyectos de urbanización y programas de VIP, 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.
- (c) Elaboración de las normas para las diferentes actuaciones determinadas en las Áreas Homogéneas para VIP, tales como: cesiones gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.
- (d) Exigencia y control de las normas para el desarrollo y construcción de las Áreas Homogéneas destinadas a VIP.

**Artículo 94. Incentivos para VIP**

El POT define que los desarrollos urbanísticos y la construcción de VIP sobre Suelo Urbano y de Expansión Urbana, son objeto de los siguientes incentivos:



- (a) Los terrenos dedicados a VIP tendrán exención del 50% del impuesto predial durante el tiempo que dure el proceso desde la aprobación del plan parcial hasta la venta de los respectivos lotes. Esta exención estará sujeta a un tiempo máximo de tres años prorrogable solo por un año adicional cuando las condiciones del mercado hayan imposibilitado la venta de mas del 50% de los lotes proyectados.
- (b) En los planes parciales y a criterio de la Administración se podrá intercambiar el pago de plusvalía en las unidades de actuación urbanística dedicadas exclusivamente a VIP que entreguen por lo menos el 50% de las vías pavimentadas, por el valor de la correspondiente pavimentación. La secretaria de planeación decidirá cuales son las vías a pavimentar; dichas vías deben ser las vías de acceso del transporte público, vías localizadas frente a los lotes de cesión para equipamiento urbano y vías del plan vial arterial. Esto se garantizará mediante póliza de cumplimiento a favor del municipio expedida por una compañía de seguros debidamente constituida en el país por un plazo mínimo de tres años y medio, y por un monto equivalente al valor del 100% del costo de pavimentación de la urbanización (valor que determinará el IMOC). Si a los tres años de haberse expedido la póliza no se ha cumplido con la meta de pavimentación pactada, el municipio hará efectiva la respectiva póliza y dedicará los recursos obtenidos a programas pavimentación en esa misma urbanización. Igual ocurrirá si la pavimentación llega a deteriorarse en un plazo de cinco (5) años contados a partir de la entrega de la misma al Municipio, lo cual se garantizará mediante póliza de estabilidad a favor del Municipio con una vigencia mínima de 5.5 años y por un valor equivalente al valor total del pavimento.
- (c) El subsidio municipal de vivienda actuara a través del Banco Inmobiliario y Fondo de Vivienda de Interés Social.

**Parágrafo:** El uso indebido de estos incentivos dará lugar al cobro inmediato de todos los impuestos dejados de percibir, más los intereses tasados a la máxima tasa existente en el país, sin perjuicio de las acciones penales a que haya lugar.

**Artículo 95. Localización de áreas para VIS y VIP**

Todas las Áreas Homogéneas sobre Suelo Urbano o de Expansión Urbana definidas como de uso principal residencial son susceptibles de ser desarrolladas y construidas para VIS y VIP, caso en el cual se benefician de los incentivos para este tipo de vivienda.

En dichas áreas se reservará como mínimo el 50% del área neta de suelo para la VIS. La reserva de suelo para VIP será como mínimo el 50% del área neta de suelo destinada a la VIS.

**Parágrafo 1.** En los correspondientes Programas de Ejecución se establecerá las áreas que se planea utilizar como reserva de suelos para VIP en cada administración.

**Parágrafo 2.** En los planes parciales se especificará la ubicación y condiciones urbanísticas para el desarrollo de los suelos para VIP y corresponderá a la Secretaria de Planeación velar porque esto se suceda de conformidad con lo aprobado.

**Parágrafo 3.** Se establece que el área Homogénea 0503 se dedicará en su uso residencial para vivienda tipo VIS. Así mismo, en esta zona se construirá el proyecto Ciudadela Habitacional Siglo XXI, cuya gestión estará a cargo de la Administración Municipal y se financiará con recursos propios, de la nación, recursos provenientes de la plusvalía y participación de la comunidad beneficiada; dentro del área dedicada a VIS, como mínimo el 50% se dedicará a VIP.

**Artículo 96. Proyectos de Reubicación de Asentamientos Humanos.**

El POT determina que existen razones para desarrollar programas integrales de reasentamiento que permitan mantener la calidad de vida de los hogares afectados por acciones que se adelante en áreas donde:

- (a) Se haya declarado mediante estudio de microzonificación de riesgo el alto riesgo no mitigable, exponiéndose la vida de las personas que sobre ella habitan, por amenaza de deslizamientos e inundaciones, señaladas en los planos de amenazas, que hacen parte del presente Acuerdo.
- (b) Se desarrollen intervenciones de obra pública de beneficio para la ciudad, por parte de las Entidades Municipales, y se encuentren determinadas en el presente Acuerdo.
- (c) Se lleven a cabo intervenciones para el reordenamiento urbano y se encuentren establecidas en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1:** Para los proyectos de reubicación se tendrá en cuenta la siguiente priorización: Riesgo al deslizamiento e inestabilidad geológica, deslizamiento por cercanía a las cuencas de los cauces y las Inundaciones; sin embargo, bajo un análisis específico y razones técnicas fundamentadas, el municipio podrá cambiar estas prioridades.

**Parágrafo 2:** Las invasiones o asentamientos ilegales que se den a partir de la fecha de expedición de este Acuerdo, no podrán ser objeto de planes de reasentamiento o reubicación y la administración municipal debe en consecuencia hacer uso de la autoridad que la Constitución y las leyes le otorgan para evitar que esto se suceda.

**CAPITULO VI. PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO**

**Artículo 97. Patrimonio**

El Plan de Ordenamiento establece la necesidad de identificar, preservar y construir el patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico y cultural del municipio, como norma estructural. En virtud de lo anterior, se declaran como patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico y cultural del municipio los inmuebles o espacios públicos de conservación arquitectónica, cultural o elementos artísticos que se enumeran a continuación:

- (a) Catedral Nuestra Señora de Lourdes.
- (b) Edificio Banco de La República.
- (c) Edificio Plaza La Concordía.
- (d) Edificio de la Cultura y las Bellas Artes.
- (e) Hotel Royal Plaza.
- (f) Instituto Técnico Sagrados Corazones
- (g) Palacio Episcopal
- (h) Colegio Nacional La Salle.
- (i) Casa Valencia.
- (j) Parque Luis Hernando Turbay.
- (k) Colegio Normal Nacional.
- (l) Palacio Municipal plazoleta.
- (m) Palacio de Gobierno Departamental plazoleta.
- (n) Parque Francisco de Paula Santander
- (o) Parque San Francisco
- (p) Monumento a la Diosa del Chaira
- (q) Monumento a los Colonos

- (r) Monumento al Hombre de la Manigua.
- (s) Monumento a San Francisco de Asís.
- (t) Mural a los Coreguajes.
- (u) Seminario Menor San José.

**Parágrafo 1 :** Todos los inmuebles o espacios mencionados en éste artículo y los que así se identifiquen posteriormente reciben tratamiento de conservación en la modalidad de inmuebles del patrimonio.

**Parágrafo 2:** La Administración Municipal en un plazo de tres (3) meses a partir de la adopción del presente Acuerdo, realizara un estudio de campo para identificar inmuebles o espacios que ameriten recibir tratamiento de conservación en la modalidad de inmuebles del patrimonio ya sea en la zona urbana de expansión , sub-urbana o rural. Los inmuebles identificados en este estudio se incluirán previo informe al Concejo Municipal en el presente Artículo.

### TITULO 3 COMPONENTE RURAL

## **CAPITULO VII. POLITICA, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

### **SUBCAPITULO 1, POLITICA**

#### ***Artículo 98. Política Rural***

La política de ordenamiento territorial a nivel rural se direcciona a la sostenibilidad ambiental, el valor del medio natural como soporte estructurante, el incremento de la productividad y nivel de vida de los habitantes rurales.

### **SUBCAPITULO 2, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

#### ***Artículo 99. Sostenibilidad del Medio Natural***

(a) Objetivo:

Lograr la preservación del territorio para que este sea aprovechable dentro de un criterio de desarrollo sostenible y sustentable por las actuales y futuras generaciones.

(b) Estrategia:

- (i) Establecimiento de zonas de aptitud ambiental, lo cual conduce a delimitar las zonas del territorio que deben ser objeto de protección.
- (ii) Establecimiento de zonas de aptitud agropecuaria, lo cual conduce a delimitar las zonas del territorio que deben ser objeto de aprovechamiento agropecuario.
- (iii) Proyectar programas de extensión agropecuaria tendientes a la extensión de prácticas y proyectos de tipo ambiental que concilien las necesidades de producción y la vocación de los territorios.
- (iv) Coordinación con las entidades de control ambiental para evitar y prevenir usos inadecuados del territorio.

#### ***Artículo 100. La Producción Agropecuaria***

(a) Objetivo:

Direccionar el desarrollo agropecuario del municipio a las zonas y actividades más productivas y concordantes con la oferta ambiental.

(b) Estrategia:

- (i) Establecer las zonas del territorio que de acuerdo con sus características permiten un uso agropecuario intensivo.
- (ii) Establecer las zonas del territorio que de acuerdo con sus características permiten un uso agropecuario semintensivo.
- (iii) Establecer programas de extensión agropecuaria tendientes al mejoramiento de las técnicas y prácticas culturales con el propósito de incrementar productividad.
- (iv) Permitir la localización de agroindustria en las zonas rurales y en las suburbanas.

**Artículo 101. Conexión del Territorio**

(a) Objetivo:

Lograr una adecuada conexión del territorio municipal entre sí y de éste con el territorio nacional, bajo un criterio de mínimo impacto ambiental.

(b) Estrategia:

- (i) Apoyar las iniciativas del gobierno nacional en la construcción, mejoramiento y mantenimiento de las vías de la red vial nacional, es decir de las siguientes:
  - 1) Salida al Huila vía Suaza
  - 2) Salida al Huila vía Gabinete
  - 3) Carretera Marginal de la Selva - conexión sur con Ecuador
  - 4) Carretera Marginal de la Selva – conexión norte con Bogotá
- (ii) Promover y solicitar al gobierno nacional, al Ministerio del Transporte y/o al INVIAS la construcción de la circunvalar sur, para evitar el tráfico de paso de la carretera Marginal de la Selva a través de la ciudad.
- (iii) Realizar el mejoramiento, mantenimiento y ampliación de la red vial rural del municipio.
- (iv) Evaluar la ubicación de Puerto Arango y dotarlo de infraestructura para que sirva de enlace entre la región Amazónica y el municipio de Florencia. Otorgarle carácter de área suburbana a ésta zona.

**Artículo 102. Vivienda y Servicios**

(a) Objetivo:

Mejorar la vivienda rural y dotarla del servicio de saneamiento básico.

(b) Estrategias:

- (i) Realizar planes y programas para el mejoramiento de la vivienda rural, el control y reducción del hacinamiento.
- (ii) Realizar planes y programas de saneamiento básico para la vivienda rural
- (iii) Dotar de infraestructura de servicios públicos domiciliarios las cabeceras de los siete (7) corregimientos del Municipio de Florencia.
- (iv) Adelantar programas de construcción, adecuación y mejoramiento vial en las cabeceras de los (7) corregimientos del Municipio de Florencia.
- (v) Dotación, mantenimiento y adecuación de equipamiento urbano de las siete (7) cabeceras de los corregimientos.
- (vi) Recuperación, mejoramiento del espacio público de en las cabeceras de los (7) corregimientos del Municipio de Florencia.

**CAPITULO VIII. SISTEMA AMBIENTAL. USOS DEL SUELO Y ZONIFICACION**

**Artículo 103. Concepto**

El sistema ambiental sintetiza las principales características físicas y bióticas de los sistemas ecológicos del municipio de Florencia con el fin de determinar su aptitud natural y su funcionabilidad ambiental. Aunque se fundamenta en variables de índole

físico-biótico, es claro que el concepto de sistema ambiental tiene una connotación social y un enfoque hacia el desarrollo sustentable.

El sistema ambiental expone las ventajas y desventajas que un ecosistema ofrece a las actividades humanas. En la forma en que se presenta en el Plano No.2 en términos generales la oferta del sistema ambiental del municipio se sintetiza en dos grandes categorías así:

- (a) Áreas de aptitud ambiental.
- (b) Áreas de aptitud para el Desarrollo Agropecuario.

Las áreas de aptitud ambiental son aquellas que por su degradación, su fragilidad o sus características especiales no deben incluirse en sistemas de intensa producción económica. Constituyen el ámbito que presta servicios ecológicos, guarda las reservas biológicas y favorece la regeneración de las estructuras afectadas por la actividad humana.

**Parágrafo 1:** La zonificación del suelo rural que se contempla en el Plano No.2, deberá estar acorde con el área de la Reserva Forestal de la Amazonía establecida en la Ley 2ª de 1959 y el Acuerdo 20 de 1974 emitido por el INDERENA, cuya localización se observa en el Mapa No. DT – Anexo 2.

**Parágrafo 2:** Dentro de las áreas de aptitud ambiental deberá tenerse en cuenta la zona de protección ambiental ya establecida en el Acuerdo 011 de 1999 emitido por el Concejo Municipal de Florencia, correspondiente al predio Nueva Jerusalén en la vereda Salado. Su localización se observa en el Plano 2.

**Artículo 104. Zonas de Aptitud Ambiental**

En el municipio de Florencia constituyen el 79% del área total y están conformadas por una serie de ecosistemas que poseen características que los hacen apropiados para una determinada función ambiental. Para tal efecto según sus características físico-bióticas se dividen en:

- (a) Zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.
- (b) zonas de alta importancia ambiental

Parágrafo: Todas las áreas rurales de aptitud ambiental hacen parte del suelo de protección.

**Artículo 105. Las zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.**

- (a) Concepto:

Son sectores que por sus características edafológicas, geomorfológicas o ecológicas, son susceptibles a la degradación y deterioro ambiental o a los deslizamientos y remociones en masa, en caso de realizar actividades de manejo inapropiadas tales como deforestación, asentamientos humanos, obras de infraestructura, cultivos limpios, ganadería extensiva, sobrepastoreo, o cualquier otra actividad que conlleve riesgo ecológico. Estas zonas requieren de cuidadosas prácticas de manejo de suelos y aguas orientadas hacia la conservación y protección de los recursos naturales. Su descripción corresponde a las áreas definidas en la normatividad ambiental como de recuperación y conservación. En total se identificaron 47,645 has como zonas forestales de recuperación y protección ambiental. Ver Plano No.2.

(b) Proyectos:

(c) Los siguientes proyectos por su connotación de estar dirigidos zonas forestales de recuperación y conservación ambiental están previstos para ser ejecutados en el corto plazo con acción continua en el mediano y largo plazo, financiados con recursos propios y de la nación.

(i) Desarrollo de Sistemas Silvo - Pastoriles y Agroforestales

1) Objetivo:

Con el fin de controlar el impacto negativo de las quemas, talas y la ganadería extensiva, se fomentará el cambio de uso del suelo mediante el establecimiento de plantaciones con la introducción de sistemas silvo - pastoriles y agroforestales, desarrollando la cobertura vegetal apropiada que contribuya a minimizar los conflictos de uso, especialmente en zonas de laderas. Estrategia: Se propiciará la plantación de especies apropiadas a las características ecológicas de cada zona, en densidades óptimas por ha. y/o el establecimiento de cercas vivas. Se identificarán las especies fijadoras de nitrógeno más convenientes en los desarrollos silvo - pastoriles, las cuales generan un impacto positivo sobre los potreros - aumentando significativamente -hasta un 20 %- el contenido de proteínas - facilitando la infiltración del agua y reduciendo el peligro de erosión.

(ii) Establecimiento de fajas de árboles sobre curvas de nivel.

1) Objetivos:

Control de erosión hídrica; facilitar la infiltración de agua en el suelo; producción de leña, madera y forraje; proporcionar abrigo para el ganado; mejoramiento del pasto que crece debajo de los arboles.

2) Estrategia:

Se propiciarán convenios con la comunidad en los cuales se preste asistencia técnica y aporte de material vegetal, para la protección prioritaria de zonas de ladera.

(iii) Establecimiento de fajas de protección de cauces (Ríos y Quebradas).

1) Objetivos:

Desarrollar plantaciones que se establecen con especies principalmente nativas con fines de regulación hídrica, control torrencial y preservación de la calidad del recurso.

2) Estrategia:

Se desarrollarán a lo largo de cauces de las principales quebradas, ríos o caños que son de importancia ambiental para beneficio de las comunidades. La densidad de siembra debe ser bastante alta en áreas muy susceptibles a la degradación con especies de fácil adaptación al medio. En muchas de las áreas circundantes a estos cauces se mantiene cierta vegetación que es valiosa desde el punto de vista de protección por lo tanto, esta actividad se debe establecer como una plantación de enriquecimiento, es decir que se reforzará con otras especies nativas que mejoren las condiciones planteadas para esta modalidad. En este caso la densidad esta sujeta al tipo de vegetación existente y a las condiciones de la misma.

(iv) Establecimiento de cercas vivas.

1) Objetivos:

Reducir el uso de postes (provenientes del bosque natural), Producir leña, tutores y forraje. Adicionalmente apoyar la alinderación de potreros como una acción de rotación que le permita a la comunidad establecer un mejor uso del suelo. Los subproductos de esta actividad mejoran condiciones de vida de la comunidad, realizando de esta manera un mejoramiento de los suelos y su misma conservación.

2) Estrategia:

Se debe propiciar el desarrollo de esta actividad en toda la zona rural del municipio, buscando la selección de especies que tengan condiciones de fácil rebrote y crecimiento rápido, propiedades que mejorarían su buen desarrollo en beneficio de la comunidad. En los primeros años se debe establecer una protección del árbol ya que todavía no tiene las condiciones que le permitan sustentarse y defenderse del pisoteo de los animales o de las quemaduras, acciones que son acostumbradas en zonas de pastoreo extensivo e intensivo. Por lo tanto, se recomienda una pequeña cajuela con el fin de protegerlo en este primer período. El material de propagación se debe seleccionar de acuerdo a la especie ya que algunas son más fáciles por estaca que por semilla o viceversa.

(v) Mejoramiento de la disponibilidad y la calidad del pasto y fomentar el uso de pasto de corte (bancos forrajeros).

1) Objetivos:

Intensificar la ganadería (reducción del área de potreros/disminuir la necesidad de ampliar el área de potreros), transformar los pastos improductivos en parcelas forrajeras, aumentar la producción pecuaria.

2) Estrategia:

Para fomentar estas actividades se establecerán parcelas demostrativas en convenio con las comunidades, las cuales sirven igualmente para talleres de divulgación y de educación ambiental y giras de campo para organizaciones ambientales locales (ej. UMATAS, Cabildos Verdes, JAC) y los productores - campesinos. Los criterios para la priorización de áreas son los siguientes: estado de degradación actual, pendiente, tipo de suelo, altura y cercanía a fuentes o cursos de agua.

(vi) Manejo de suelos y control de erosión

1) Objetivos:

En complemento a las actividades de reforestación y desarrollo de sistemas silvo - pastorales y agroforestales, es importante implementar obras de contención y control de la erosión. Estas estructuras permiten en las áreas degradadas retener el suelo perdido y retener agua y humedad que favorezca los procesos de revegetalización.

2) Estrategia:

Desarrollar obras de control de erosión en las zonas con mayor potencial de erosión y preferiblemente en procesos incipientes. Las obras de control de erosión sugeridas son: Construcción de pocetas o pequeños embalses hasta de 1000 m<sup>3</sup>, para el control de la escorrentía superficial, retención de sedimentos y a la vez que se utilicen como reservas de agua para necesidades domésticas y riego, control de cárcavas y corrección de la torrencialidad mediante la construcción de diques transversales (trinchos y gaviones), construcción de banquetas alineadas en las curvas de nivel.

(vii) Establecimiento de Barreras Rompevientos.

1) Objetivo:

Desarrollar plantaciones en zonas susceptibles a la erosión eólica la cual deteriora los suelos y deseca las zonas húmedas. Cumple la función de una barrera protectora. El viento en la zona del resguardo es un factor limitante, por lo tanto el objetivo de esta actividad reforestadora disminuye el impacto que puede causar en los cultivos o estanques donde se almacenan las aguas, incrementando la humedad relativa.

2) Estrategia:

Se debe desarrollar en zonas susceptibles a la erosión eólica que han sido desprotegidas por efectos de la actividad antrópica. La estructura propuesta para esta barrera rompevientos establece una serie de condiciones en su composición. Esta se constituye

de una línea central compuesta por especies de tipo arbóreo de gran altura, una línea externa de especies de poca altura y una tercera de bajo porte tipo arbustivo. La fertilización y control sanitario deben ser tenidos en cuenta en sus primeros años, así como también el control en alelopatía entre especies.

(viii) Construcción de letrinas y pozos sépticos.

1) Objetivo:

Evitar la degradación de la estructura de funcionamiento del ecosistema acuático, disminuir la presión sobre los ecosistemas acuáticos asegurando la permanencia de su calidad ambiental, disminuir la contaminación por excretas y residuos de las aguas corrientes, mejoramiento de la calidad del agua y aseguramiento de saneamiento básico.

2) Estrategia:

Establecimiento y construcción de pozos sépticos y de letrinas rurales. Será localizado en todos aquellos lugares donde la presión sobre el agua y su calidad sea evidente. El proyecto pretende el mejoramiento de la calidad ambiental de los habitantes rurales, mejorar la calidad del agua, con miras a disminuir las enfermedades de la población tanto adulta como infantil.

**Artículo 106. Zonas de alta importancia ambiental**

Las zonas de Alta Importancia Ambiental delimitan los sistemas cuya estructura no ha sido seriamente degradada, que prestan servicios ecológicos vitales o que permiten el abastecimiento de acueductos para consumo humano. El concepto de servicios ecológicos incluye todos los mecanismos de estabilización dinámica de los ecosistemas, tales como evapotranspiración, e intercepción del escurrimiento en el ciclo hidrológico. Así como, las funciones relacionadas con los procesos de evolución que conducen a la diversidad biológica. En el municipio de Florencia las zonas de alta importancia ambiental corresponden a un total de 141,349 has, que se subdividen a su vez en tres zonas así:

(a) Áreas de Bosque Protector

(b) Áreas de amortiguación y protección de fauna

(c) Áreas de cuencas abastecedoras de acueductos

**Artículo 107. Áreas de bosque protector**

(a) Concepto:

Son zonas de bosque natural o primario con bajo grado de intervención, ecosistemas climáticos de alta biodiversidad en donde se presenta una estructura biológica que varía en su grado de complejidad según su composición. Esta estructura, compuesta por diferentes elementos de fauna y flora ha resultado como consecuencia de un largo proceso evolutivo generando el servicio ecológico que hoy presta éste tipo de bosques, como es: Protección de ecosistemas, Bancos genéticos, Corredores biológicos, Núcleos de condensación y Protección de suelos. En total el municipio cuenta con 41,499 has en éste tipo de áreas. Ver Plano No.2.

(b) Proyectos:

Los siguientes proyectos por estar dirigidos a áreas de bosque protector, están previstos para ser financiados con recursos propios y de la nación.

(i) Corto Plazo

1) Establecimiento de las Reservas Forestales Protectoras o Protectoras-Productoras

a) *Objetivos:*

Preservar la diversidad genética, mantener la cobertura vegetal, preservar nacimientos de agua para mantener capacidad de regulación hídrica y proteger



el abastecimiento seguro de los sistemas de agua potable, mantener el uso actual de los suelos.

b) *Estrategia:*

Comprende las diversas áreas remanentes de bosques naturales y bosques secundarios intervenidos distribuidos en toda la extensión de la geografía Municipal, con base en la atención prioritaria de la administración a través de aplicación de las normas ambientales aplicables a los municipios sobre régimen de Áreas de Manejo Especial, control y vigilancia.

El proyecto pretende la declaratoria legal como reserva de los sitios de gran importancia ecológica como áreas de recarga hídrica y susceptibles de erosión, con el fin de garantizar la permanencia protectora de los remanentes de bosques. Esta circunstancia constituye una inaplazable oportunidad para contrarrestar los desbalances de agua y mantener los caudales hídricos.

Por otro lado el proyecto contempla la prohibición del aprovechamiento forestal en determinadas zonas del municipio, ante la desmedida reducción de su área en bosques, dada la imperiosa necesidad de preservarlas. Se extiende a las áreas que aún mantienen cobertura forestal, en diferentes grados de intervención humana (bosque natural intervenido, bosque natural secundario y rastrojo alto).

- 2) Protección de zonas de Reserva Forestal mediante prohibiciones a la tala y quema, y el pastoreo bovino y de otras especies.

a) *Objetivos:*

Preservación de la diversidad genética, conservación de la cobertura vegetal, preservación de nacimientos de agua para sostener la capacidad de regulación hídrica, preservar el uso natural de los suelos.

b) *Estrategia:*

Con base en la declaratoria de zonas de Reserva Forestal Protectora y Protectora – Productora por parte de la Administración Municipal, establecimiento de los mecanismos de control y vigilancia con activa participación comunitaria (Creación de cabildos verdes y organizaciones no gubernamentales ONG's con apoyo técnico y financiero municipal) encargados de la vigilancia de estos enclaves ambientales establecidos legalmente por el municipio.

- 3) Protección/Conservación de las áreas de bosque

a) *Objetivos:*

Fortalecer las capacidades en cuanto a la prevención, el control y la reacción frente a los incendios (quemados), Controlar los usos incompatibles con las funciones ambientales principales del área – regulación hídrica – biodiversidad (tala de árboles en áreas protegidas como las Reservas Forestales Protectoras y Protectoras - Productoras que defina el municipio, caza incontrolada de especies de la fauna silvestre y el pastoreo bovino).

b) *Estrategia:*

Crear las condiciones adecuadas para la regeneración natural de la cobertura forestal, Reforestar a pequeña escala con especies nativas protectoras como medida para acelerar el proceso de restauración, particularmente en las áreas estratégicas como son los nacimientos de agua y las orillas de los ríos y las quebradas. Este tipo de plantaciones cumplen una doble función del tipo agroforestal, en la cual se tiene una función de tipo protector y otra de tipo

productor; que permite a la comunidad un ingreso productivo atractivo en función de la conservación. Las especies seleccionadas deben ser en su mayoría de tipo arbóreo ya que permiten una mejor infiltración al suelo y una menor compactación del mismo dando lugar a un microclima que favorece otras más susceptibles a las limitantes climáticas y edáficas.

4) Reforestación Protectora – Productora en zonas de ladera.

En las áreas de laderas se establecerán plantaciones forestales (leña, postes y madera) con fines protectoras/productoras utilizando especies tanto nativas como introducidas; principalmente en los potreros de baja productividad actualmente ocupados por la ganadería extensiva. Esta actividad constituye una opción alternativa más para la ganadería extensiva (aparte de la alternativa de la intensificación mediante la incorporación de un componente arbóreo). Las actividades de reforestación en las zonas de ladera tendrán como efecto la disminución de la presión sobre los bosques naturales en las partes altas de las cuencas (ej. por la tala indiscriminada de árboles para leña, postes, etc.). Estrategia: La estrategia para fomentar esta actividad será principalmente dirigida a campesinos - propietarios de predios de vocación forestal (en convenio con las UMATAS, entidad competente para facilitar la asistencia técnica al respecto). Una estrategia adecuada para fomentar la reforestación debe ser la formación de grupos campesinos-propietarios (“Cooperativas Forestales”), lo que facilitará el establecimiento de viveros forestales con capacidad significativa y posteriormente facilitará mejores oportunidades para el aprovechamiento y la comercialización de los productos maderables.

(ii) Mediano y Largo Plazo

1) Establecimiento de reforestación protectora en áreas estratégicas.

a) *Objetivos:*

Actividad dirigida netamente a zonas protectoras en áreas de nacimiento de ríos y quebradas, en protección de reservorios, y en áreas de recarga hídrica.

b) *Estrategia:*

Las especies deben ser seleccionadas de Acuerdo a las condiciones de protección del recurso agua, sin embargo es necesario concertar con la comunidad especies que por su conocimiento regional sean aptas para tal función. Algunas veces, esta actividad se puede aplicar en áreas de escasa cobertura como una plantación de enriquecimiento, es decir que no es necesario hacer una adecuación del terreno limpiando totalmente, sino reforzando la vegetación existente con otra de mejores condiciones como apoyo, esto puede afectar la densidad de plantación sin que se afecte lo estructurado. La superficie a plantar corresponde a parcelas distribuidas alrededor de las áreas de nacimiento de ríos y quebradas, o zonas de recarga hidrogeológica.

2) Establecimiento de bosques dendroenergéticos.

a) *Objetivos:*

Preservar la diversidad genética, disminuir la presión sobre las reservas forestales, abastecer las demandas de leña para fines domésticos.

b) *Estrategia:*

Establecer fuentes alternas de energía para consumo doméstico y agropecuario. Los proyectos serán localizados según los balances dendroenergéticos de las comunidades. Esta modalidad se ubicará en donde se identifiquen altos índices

de demanda de leña para consumo doméstico en cada una de las comunidades que conforman el área de rural del municipio. La Administración Municipal promoverá el establecimiento de bosques energéticos comunales, que permitan satisfacer las demandas veredales de leña, postes y madera. Mediante este sistema se disminuye la presión sobre el recurso natural, la cual poco a poco se concentrará sobre bosques debidamente organizados y manejados para tal fin. Los géneros y especies seleccionados para el proyecto deberán ser de rápido crecimiento, rebrote seguro y gran producción de biomasa. El proyecto será implementado a través de Cabildos Verdes, estableciéndolos en los sitios apropiados, en donde la demanda energética supere la oferta. Son plantaciones de gran potencial energético, de rápido crecimiento, que tiene como objetivo ofrecer alternativas energéticas y detener el deterioro de los escasos bosques protectores que aun subsisten en el municipio.

- 3) Establecimiento de bosques productores en zonas de actividad ganadera extensiva.

a) *Objetivos:*

Reforestar Comercialmente, con el propósito de aumentar la productividad, disminuir la erosión y mantener la diversidad ecológica, recuperar la cobertura boscosa, evitar los procesos erosivos y contribuir al desarrollo socioeconómico, a través del fomento del uso forestal con fines comerciales y restricción del uso ganadero extensivo. Fomento de cultivos permanentes, utilización del certificado de incentivo forestal CIF:

b) *Estrategia:*

Planes indicativos de manejo, capacitación, crédito e incentivos económicos y fomento al uso sustentable. La creciente demanda por madera, tanto al interior del departamento como en otras zonas del país, aunada a la necesidad de evitar el deterioro ambiental hacen viable el desarrollo de proyectos con fines comerciales, con especies nativas y exóticas. Para el desarrollo de las plantaciones se deben escoger áreas con suelos profundos, de buen drenaje y alta precipitación. Este proyecto requiere adelantar las plantaciones a dosel abierto.

**Artículo 108. Áreas de amortiguación y protección de fauna**

(a) Concepto:

Corresponde a bosques intervenidos, rastrojos altos o bosques secundarios, en donde se presenta pérdida de biodiversidad a través de las diferentes sucesiones ecológicas, pero su importancia radica en que son áreas cuya función ambiental es la protección de la fauna y la recuperación del bosque. Esta función es vital para el funcionamiento de muchos ciclos de materia y energía, y para la calidad ambiental de una región. Por tal razón, su protección se hace también imperiosa. En total el municipio cuenta con 75,738 has en éste tipo de áreas. Ver Plano No.2.

(b) Proyectos:

Los siguientes proyectos por estar dirigidos a áreas de amortiguación y protección de fauna, están previstos para ser financiados con recursos propios y de la nación.

(i) Corto y Mediano Plazo

Establecimiento de zonas de protección de fauna en las Reservas Forestales Protectoras o Protectoras – Productoras y en zonas vecinas establecidas como áreas de amortiguación de las reservas, por la Administración Municipal.

1) *Objetivos:*

Preservar la diversidad genética y proteger las especies endémicas.

2) Estrategia:

Comprende actividades de caracterización de especies, repoblamiento y conservación de especies existentes y en proceso de extinción en las diversas áreas remanentes de bosques naturales y bosques secundarios intervenidos distribuidos en toda la extensión de la geografía Municipal. Estrategia: Mediante convenio de la Administración Municipal con la Universidad de la Amazonía se adelantará la selección de las áreas de interés y se procederá a dar apoyo financiero a las tareas de investigación.

**Artículo 109. Áreas de cuencas abastecedoras de acueductos.**

(a) Concepto:

Corresponde a las microcuencas de los ríos Hacha y Caraño, y a las quebradas las Doradas, el Dedo y la Yuca las cuales poseen una gran importancia estratégica ya que abastecen el acueducto municipal de Florencia y se consideran de alta importancia social y ambiental. En total el municipio cuenta con 24,112 has en éste tipo de áreas. Ver Plano No.2.

**Parágrafo 1:** Se tendrá en cuenta también la zona de protección establecida en el Acuerdo 029 de 1998 emitido por el Concejo Municipal de Florencia, correspondiente al área que encierra los arroyos de donde se surten los acueductos del Ventilador, Chapinero, Malvinas, Vista Hermosa y Simón Bolívar. Su localización se observa en el Mapa No. AC – Anexo 4.

**Parágrafo 2:** Prohíbese la instalación de balnearios y de zonas de recreación pasiva sobre las fuentes hídricas abastecedoras de los acueductos, para la cual la administración determinará, reglamentará y establecerá los planes de manejo ambiental para los balnearios en el área rural de municipio.

(b) Proyectos:

Los siguientes proyectos por estar dirigidos a áreas de cuencas abastecedoras de acueductos, están previstos para ser financiados con recursos propios y de la nación.

Corto Plazo

Declaratoria por la Administración Municipal como cuencas en Ordenación de las Áreas Tributarias de los acueductos urbanos, veredales y comunitarios.

1) Objetivos:

Aumentar la productividad de los suelos, disminuir la erosión, planeamiento del uso, orientación y regulación de las actividades de los usuarios para mantener un equilibrio entre aprovechamiento y preservación. El proyecto busca la declaratoria como áreas de manejo especial, (Cuencas en Ordenación) de las áreas tributarias de los ríos y quebradas que abastecen a varios de los acueductos municipales y veredales, por lo general tienen pendientes muy fuertes y largas, en zonas con tendencia a la erosión. Se hace necesario, por medio de la intervención estatal, una adecuación en los usos actualmente existentes, de tal modo que solo se podrán ejecutar actividades forestales, agropecuarias y de infraestructura en la forma prevista por el plan, utilizando prácticas que aseguren la conservación de los suelos, la cobertura vegetal y la regulación hídrica.

(ii) Corto y Mediano Plazo

1) Establecimiento de reforestación protectora en áreas de los nacimientos de fuentes alimentadoras de acueductos urbanos, veredales y comunitarios, y adquisición de predios.

a) *Objetivos:*

Actividad dirigida netamente a zonas de los acueductos del municipio.

b) *Estrategia:*

Adquisición de predios correspondientes a las zonas de captación y establecimiento de reforestación protectora. Las especies deben ser seleccionadas de Acuerdo a las condiciones de protección del recurso agua, sin embargo es necesario concertar con la comunidad especies que por su conocimiento regional sean aptas para tal función. Algunas veces, esta actividad se puede aplicar en áreas de escasa cobertura como una plantación de enriquecimiento, es decir que no es necesario hacer una adecuación del terreno limpiando totalmente, sino reforzando la vegetación existente con otra de mejores condiciones como apoyo, esto puede afectar la densidad de plantación sin que se afecte lo estructurado. La superficie a plantar corresponde a parcelas distribuidas alrededor de las áreas de nacimiento de ríos y quebradas, o zonas de recarga hidrogeológica.

- 2) Reubicación de Población asentada en zonas de nacimientos de fuentes abastecedoras de acueductos urbanos, veredales y comunitarios.

a) *Objetivos:*

Evitar el deterioro ambiental de zonas estratégicas para el abastecimiento de agua potable y que cumplen la función ecológica de regulación hídrica.

b) *Estrategia:*

Censar la población asentada en estas zonas y proceder a su reubicación.

**Artículo 110. Zonas de aptitud para el desarrollo Agropecuario**

Las áreas de aptitud para el desarrollo agropecuario son aquellas que tienen características físicas y bióticas, adecuadas para sustentar tanto la actividad agropecuaria, como la forestal, comercial, minera y turística. Su descripción corresponde a las áreas definidas en la normatividad ambiental como de uso múltiple. Cubren el 21% del total del área del municipio y se localizan principalmente en las zonas bajas del mismo. Ver Plano No.2.

Se incluyen en éstas áreas los sistemas que cuentan con una estructura física capaz de resistir la acción humana, manteniendo procesos capaces de producir excedentes económicos. La delimitación de zonas capaces de producir excedentes de masa y energía para el sustento de procesos socio-económicos se fundamenta especialmente en la identificación de sus restricciones, este concepto hace referencia a aquellos factores naturales que limitan la productividad agraria de una zona y no permiten garantizar una producción sustentable hacia el futuro, bajo las prácticas tradicionales de manejo.

En el caso del municipio de Florencia las restricciones identificadas para el desarrollo agropecuario son de índole edáficas, topográficas, climáticas y geomorfológicas, lo que genera la siguiente subdivisión:

(a) Zonas forestales de uso múltiple.

(b) Zonas aptas para uso agropecuario y forestal mediante el uso de tecnologías investigadas para estas unidades.

**Artículo 111. Zonas forestales de uso múltiple.**

(a) Concepto:

Poseen restricciones por fragilidad de suelos, debido a la pérdida de los horizontes orgánicos y al poco desarrollo del horizonte A, así como la alta susceptibilidad a la erosión hídrica pluvial. Se localiza en la zona ondulada del municipio en lo que se conoce como piedemonte y lomerío, sujetas a altos índices de pluviosidad. Los suelos son superficies con baja profundidad efectiva presentan altos índices de acidez y bajo

contenido de nutrientes esenciales disponibles y materia orgánica, así como altas concentraciones de aluminio tóxico para el cultivo de las especies vegetales, lo cual dificulta las actividades productivas. Su descripción corresponde a las áreas definidas en la normatividad ambiental, como forestales productoras. El total de área bajo esta especificación es de 34,765 has. Ver Plano No.2.

(b) Proyectos: Mediano y Largo Plazo

Los proyectos serán definidos en forma concertada entre la Administración Municipal, las entidades nacionales y departamentales representativas del sector agropecuario, los gremios de la producción agropecuaria y las asociaciones campesinas. Todos los proyectos serán concebidos en plena concordancia con los principios ambientales definidos en el Documento Técnico de Soporte del POT, buscando la optimización de la productividad de las actividades agropecuarias semintensivas y respetando las zonas de reserva forestal que establezca el municipio. Estos proyectos serán financiados con recursos propios y de la nación.

En tal sentido se recomienda:

- Dar preferencia a las granjas integrales y /o agroforestales, con énfasis en la siembra de cultivos amazónicos en áreas con pendientes mayores de 25%.
- Dar preferencia a la actividad ganadera estabulada y /o semiestabulada, con la implementación de gramíneas y leguminosas de corte en áreas con pendientes mayores del 25%. En este sentido se debe difundir el concepto de excluir gradualmente de estas áreas las actividades ganaderas de tipo intensivo.

A manera de ejemplo se citan algunos arreglos conformados por diferentes especies nativas y/o introducidas que hacen parte de los resultados obtenidos en los trabajos adelantados por Corpoica en el Centro Experimental Macagual. Información más amplia se encuentra en publicaciones realizadas por dicha entidad

	SISTEMAS SILVOPASTORILES			
POSICION FISIOGRAFICA				
	Maderables	Leguminosasy forrajeras	GRAMINEAS	BOVINOS
PASTOS Y/ RASTROJOS	. Cobre (Apuleia sp ) .Melina ( Gmelina arborea)	.Cascos de Vaca (Bahutini Sp) .bohio Clotirio SP) Mataraton (Gliricida sepium) .Leucaena ( leucosphala) Carbón Phytecelobium Longittolium	.Gramas Nativas Guadulia (Homolepis aturensis) .Grama dulce (Paspalum notulum) introducida Brachiaria humidcola Pasto llanero Brachiaria dyctoneora	.Cebú (bos Indicu) .Cruces Razas criollas con Europeas (bos Indicus) con bos tauros)

--	--	--	--	--

**Artículo 112. Zonas de aptitud agropecuaria intensiva**

(a) Concepto:

Son formas aluviales que presentan un nivel freático cercano a la superficie, se ubican en las planicies- valles a los lados de los grandes ríos San Pedro, Bodoquero, Ortegúza y otros cauces menores compuestos por las subunidades dique – bacín. No obstante las condiciones físico-químicas de estos suelos con especial atención al mal drenaje que presentan, pero permiten adelantar actividades silvo-agropecuarias con algunas restricciones. Aunque son áreas relativamente planas al excesivo contenido de humedad de los suelos durante la mayor parte del año y el bajo desarrollo del horizonte A, así como las altas temperaturas hacen que estas áreas no sean mecanizables, por lo tanto, lo más recomendable es establecer sistemas estratificados con especies leñosas y asociación de cultivos anuales pero en formas rotacionales. De otra parte, se debe adelantar prácticas de protección y conservación de las áreas aledañas a los causes con especies leñosas nativas. El municipio cuenta con 14,836 has en suelos con estas características. Ver Plano No.2.

(b) Proyectos: Mediano y Largo Plazo

Los proyectos serán definidos en forma concertada entre la Administración Municipal, las entidades nacionales y departamentales representativas del sector agropecuario y los gremios de la producción agropecuaria. Todos los proyectos serán concebidos en plena concordancia con los principios ambientales definidos en el Documento Técnico de Soporte del POT, buscando la optimización de la productividad de las actividades agropecuarias semintensivas y respetando las zonas de reserva forestal que establezca el municipio. Estos proyectos serán financiados con recursos propios y de la nación.

POSICIÓN FISIGRAFICA	MADERABLES	FRUTALESY/o Cultivos	Leguminosas
BASIN (Br/b)		Canaguca (Mauritia Fleuxosa) Camucamu Myciaria dubia	.Cachimbo Enthryna fusca) .Carbon Phytecelubium longitolium

**Artículo 113. Parcelaciones**

Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno, es autoabastecido o dotado de servicios públicos (no necesariamente integrados a las redes urbanas), de infraestructura y de vías que le permiten conectarse con el resto del Municipio. El predio se subdivide en áreas destinadas al uso privado, comunal y público, inherentes a la actividad campestre que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones residenciales. Esta norma será de carácter general.

Toda parcelación debe cumplir con los siguientes requisitos para su aprobación:

(a) Toda parcelación debe tener conexión por lo menos con una vía vehicular de uso público que le conceda posibilidades claras de acceso seguro. Igualmente, cada

- parcela debe contar con acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad comunal de la parcelación o de uso público. Así mismo, el área mínima bruta de un proyecto de parcelación será de 10 Has.
- (b) Debe cumplir con los requisitos que sobre servicios de energía fije la Electrificadora del Caquetá o demostrar su autosuficiencia eléctrica.
  - (c) Debe contar con los permisos que sobre captación, concesión de aguas, disposición y tratamiento de aguas residuales y desechos sólidos, le fije Corpoamazonia.
  - (d) Posterior a los conceptos favorables de Corpoamazonia se debe contar con aprobación de uso por parte de la Secretaria de Planeación Municipal.
  - (e) Debe cumplir con que el área neta de parcelas no puede superar el 25% del área total del predio original. El 20% del predio se distribuirá en cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales, instalaciones deportivas y vías.
  - (f) Las parcelaciones se localizarán en zonas rurales o suburbanas. El área por parcela no podrá ser inferior a 5,000.00 m<sup>2</sup> en áreas de aptitud ambiental y de 2,500.00 m<sup>2</sup> en áreas de aptitud agropecuaria. No se aceptan subdivisiones de parcelas.
  - (g) Solo podrá construirse una casa por parcela, más una vivienda no mayor de 100 m<sup>2</sup> para empleados. El total de construcción no podrá ser superior a 600 m<sup>2</sup>.
  - (h) En zonas de aptitud ambiental el único uso que podrá tener el terreno aparte de la construcción permitida será de preservación ambiental y reforestación.
  - (i) No podrá existir procesos de parcelación en zonas rurales de aptitud ambiental con pendientes superiores al 25%.
  - (j) Toda parcelación debe tener un reglamento que se aprobará con la licencia de parcelación y que establecerá todo lo concerniente con la operación, estilos arquitectónicos, cuotas de mantenimiento y uso de las parcelas que componen el proyecto y demás contenidos de interés para el proyecto.

## **CAPITULO IX. SISTEMA DE COMUNICACIONES PRIMARIO**

### **Artículo 114. Estructura del Sistema**

El sistema de comunicaciones primario lo definen tres tipos de vías: las terrestres correspondientes a la red vial, la aérea con el aeropuerto Gustavo Artunduaga y las relacionadas con el sistema de transporte fluvial.

### **Artículo 115. Sistema Terrestre**

#### (a) Red Vial Nacional

El sistema terrestre se fundamenta en la malla vial nacional y esta constituido por cuatro vías, dos que hacen parte de la carretera marginal de la selva y dos que representan la actual y futura conexión de Florencia con el sistema vial nacional del Huila.

#### (i) Carretera Marginal de la Selva

- 1) Vía a Morelia - San José de Fragua y el Putumayo
- 2) Vía a Montañita - Puerto Rico - San Vicente del Cagüan

#### (ii) Carreteras de Conexión al Huila

- 1) Vía Depresión el Vergel (futura)
- 2) Vía Gabinete (actual)

Las proyecciones urbanas de las vías nacionales se consideran elementos estructurantes ya que cumplen la doble función, de articuladores primarios de la red vial urbana y de



puerta de entrada a la ciudad. Especial atención se debe dar a la construcción de la Avenida Circunvalar del Sur, para evitar que el actual y futuro tráfico de la Carretera Marginal de la Selva ingrese innecesariamente a la ciudad, causando congestión, contaminación atmosférica y ruido.

(b) Red Vial Municipal

(i) Concepto

La malla vial municipal distribuye el tráfico vehicular y de tipo animal en buena parte del territorio rural. Por tal razón se requiere el mantenimiento y mejoramiento de las siguientes vías que se constituyen en proyectos del corto y mediano plazo, las cuales serán financiadas con Recursos propios y de la nación.

(ii) Proyectos:

Tabla 11 Rehabilitación de las Vías Municipales–Tabla de Proyectos

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NOMBRE DE LA VIA	VEREDAS	EXT. KM
CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO SAN MARTIN	CENRAL-CAMPUCANA-LA TOMINEJO LA MIRANDA-RIO BODOQUERO	CAMPUCANA TOMINEJO LA MIRANDA	27,4
		RAMAL SAN JUAN DEL BERRIO	SAN /DEL BARRO	3,5
		RAMAL SAN JOSE DE CANELOS RAMAL LA TURBIA ALTO CANELOS	S/JOSE CANELO TURBIA ALTO CANELOS	12,7 5,95
		CENTRAL GUAYABAL BODOQUERO	GUAYABAL BODOQUERO	16,2
		RAMAL EL VENADO	VENADO	3,3
CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO VENECIA	RAMAL GRANJA MACAGUAL PUENTE OLIVERIO LARA-BALKANES ALTO CANELOS (ANILLO VIAL)	MACAGUAL BALKANES GERMANIA ALTO CANELOS	2,3 11,65
		RAMAL PARCELACION LA ESPERANZA RAMAL PARCELACIONES LA PAZ-LIBER TAD- LA INDEPENDENCIA	ESPERANZA PAZ INDEPENDENCIA LIBERTAD	5 13
		RAMAL GERMANIA LA TOMINEJO	GERMANIA TOMINEJO	5,25
		CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO SAN PEDRO	CENTRAL MARACAIBO- NORCASIA EL PARA
CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO ORTEGUAZA	CENTRAL SAN ANTONIO- SANTANA – LA ESPERANZA – AÑO NUEVO	AÑO NUEVO ETC	47,35
		RAMAL LA ASTILLA	ASTILLA	1,65
		SAN ANTONIO – SAN CRISTOBAL	SAN CRISTOBAL	4,7
		SANTANA LAS HERMOSAS	LAS HERMOSAS	4,25
CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO CARAÑO	LA PIZARRA-SEBASTOPOL- EL CARAÑO	SEBASTOPOL CORDOBA ETC	23,05
		RAMAL SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO	4
		RAMAL AGUAS NEGRAS	AGUAS NEGRAS	4

CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO SANTO DOMINGO	CENTRAL BAJO CALDAS TRAVESIAS	AGUA LINDA TRAVESIAS	8,7
		CENTRAL COSTA RICA BAJO SAN GIL	COSTA RICA BAJO SAN GIL	7,75
		CENTRAL S/TO DOMINGO LA ARENOSA CENTRAL COACREFAL – DMAS ARRIBA VILLA HERMOSA	ARENOSA	6,25
		RAMAL LA HOLANDA	DAMAS ARRIBA V. HERMOSA HONDURAS HOLANDA	11,8
CAQUETA	FLORENCIA CORREGIMIENTO DANUBIO	GARZON-EL RECREO-LA CIGARRA-SAN GUILLERMO – REMOLINOS	LOS ALPES RECREO	1
				25

**Artículo 116. Sistema Aeroportuario**

Lo constituye el aeropuerto Gustavo Artunduaga el cual será reubicado de acuerdo al estudio que para tal fin deberá ser realizado en el corto plazo.

**Artículo 117. Sistema Fluvial**

(a) Concepto:

Este tipo de transporte no se encuentra desarrollado, pero dadas las características de fragilidad ambiental de la zona Amazónica y la existencia de las mejores tierras en los valles aluviales de los ríos, se considera que debe convertirse en elemento estratégico y en parte del sistema primario de comunicaciones y transporte. Las corrientes hídricas asociadas son los ríos Orteguzza, Bodoquero y San Pedro.

(b) Proyectos:

El proyecto a desarrollar lo constituye en primera instancia los estudios de hidráulica fluvial y de tipo económico que permitan establecer la mejor localización de un puerto fluvial dentro del municipio y su estrategia de desarrollo. En segunda instancia, se determinará el esquema de gestión para construcción de la infraestructura asociada el cual se produce como consecuencia de los estudios desarrollados. Estos proyectos serán financiados con recursos propios y de la nación.

**CAPITULO X. SISTEMA BASE DE SERVICIOS PUBLICOS**

**Artículo 118. Concepto**

Los sistemas maestros estructuradores de los servicios públicos en Florencia son cuatro: interconexión eléctrica, abastecimiento de agua potable, recolección y tratamiento de aguas servidas y disposición de residuos sólidos.

**Artículo 119. Interconexión Eléctrica**

La no generación de energía eléctrica en el municipio y en el departamento del Caquetá, le condicionan al municipio una absoluta dependencia externa de la línea de 115Kv Altamira - Florencia. El municipio debe coadyuvar cualquier iniciativa tendiente a mejorar la interconexión, dotación y generación eléctrica en su territorio o en ayuda al departamento del Caquetá. Los proyectos más urgentes han sido descritos en el Documento Técnico y aunque no son del ámbito de inversión del municipio, si se requiere su intervención para facilitar y promover su ejecución.

**Artículo 120. Abastecimiento de Agua Potable**

(a) Concepto

El sistema del Diviso con su línea de conducción de 13.2 Km. y el sistema Caldas, constituyen en asocio con las cuencas abastecedoras de los ríos Hacha, Caraño, y las quebradas Las Delicias y El Dedo, el sistema maestro de abastecimiento de agua de la ciudad de Florencia. Es elemento estructurante de todo el sistema la captación y conducción del río Hacha, por tal motivo la estabilidad de estas obras y su mantenimiento son de carácter prioritario. Igualmente, debe ser estructurador del sistema de acueducto la protección y reforestación de las cuencas abastecedoras y el ensanche de capacidad, para permitir el acople del sistema actual al modelo de expansión de la ciudad hacia el occidente del río Hacha.

(b) Proyectos:

- (i) Se requiere acometer los proyectos que garanticen el manejo de la vulnerabilidad regional del sistema de acueducto de El Diviso. Específicamente se requiere analizar la estabilidad del sistema en captación y conducción del Caraño a planta.
  - (ii) Planeación y Desarrollo de programas de estabilización y manejo de cobertura vegetal, los cuales pueden ser: de protección, agroforestales y silvo - pastoriles, y de manejo de suelos y control de erosión. Estos programas y proyectos serán aplicables a todas las zonas de aptitud ambiental pero específicamente tendrán prioridad en las áreas de fragilidad ambiental y de cuencas abastecedoras. Igualmente, su importancia no solo se deriva de la función ambiental sino de su efecto de ingreso y trabajo en las comunidades rurales.
- 1) Programas de Protección: Esta es una de las actividades de mayor importancia para el desarrollo del plan ambiental, su función es netamente protectora en áreas de nacimiento de ríos, en protección de jagüeyes, y en áreas de recarga hídrica. Igualmente, colaboran con la estabilidad de suelos en áreas de fragilidad ambiental donde los procesos de desestabilización geológica no son críticos.
    - a) Este tipo de programas tendrán tres módulos así:
      - i) Bosques dendroenergéticos
      - ii) Fajas protectoras de cauces
      - iii) Cercas vivas
    - 2) Programas Agroforestales y silvo - pastoriles: es relativamente reciente como disciplina técnica, están dirigidos a solucionar ó a contribuir en la solución de problemas generados por la colonización en terrenos de aptitud forestal, a recuperar suelos degradados y en menor grado a solucionar problemas en áreas de minifundio. Las actividades a desarrollarse en este proyecto se programan en tres modalidades así:
      - a) Bosque productor
      - b) Bosque productor protector
      - c) Establecimiento de plantaciones de guadua
    - 3) Programas de Manejo de Suelos y Control de Erosión: Además de la reforestación, es importante implementar en una serie de pequeñas obras de contención y control de la erosión. Estas estructuras permiten en las áreas degradadas retener el suelo perdido y retener agua y humedad que favorezca los procesos de revegetalización. Las obras de control de erosión sugeridas para el proyecto son:

- a) Construcción de pocetas o pequeños embalses hasta de 1000 m<sup>3</sup>, para el control de la escorrentía superficial, retención de sedimentos y a la vez que se utilicen como reservas de agua para necesidades domésticas y riego
- b) Control de cárcavas y corrección de la torrencialidad mediante la construcción de diques transversales (trinchos y gaviones).
- c) Construcción de banquetas alineadas en las curvas de nivel.

**Artículo 121. Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Servidas**

El sistema de alcantarillado debe estructurarse con carácter prioritario como plan maestro que de solución a la recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales y lluvias. Tanto desde el punto de vista urbano como regional, las implicaciones ambientales y de salud pública de no contar con un plan maestro de alcantarillado, colocan este requerimiento como elemento estructurador prioritario de la ciudad y de claro interés regional. El financiamiento de esta obra dentro del perímetro debe financiarse con el apoyo de recursos de la nación, la gobernación, recursos del municipio, el sistema tarifario y la participación privada

**Artículo 122. Disposición Final de Residuos Sólidos**

La disposición final de residuos sólidos se estructura a través de un sistema domiciliario de recolección y del relleno sanitario de la vereda de San Juan del Barro distante 11 Kms. al sur de Florencia. Este sistema debe ser en principio mejorado para lograr una correcta operación de relleno sanitario tal como se indicó en éste Acuerdo para el Sistema de Servicios Públicos urbanos.

**TITULO 4**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION**

**CAPITULO XI. INTERVENCION EN LA ESTRUCTURA PREDIAL**

**Artículo 123. Instrumentos de Gestión Urbana. Definición y enumeración.**

Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico, financiero y jurídico, que tienen como fin permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del POT. De Acuerdo a lo dispuesto por la Ley 388/97 se agrupan de la siguiente manera:

- (a) De intervención sobre la estructura predial
- (b) De intervención sobre los derechos de propiedad
- (c) De tipo Financiero
- (d) De reparto de cargas y beneficios

**Artículo 124. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.**

Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos permiten transformar la estructura predial para generar un proceso de englobe, son:

- (a) Integración inmobiliaria. Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.
- (b) Reajuste de Tierras. Consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

**Parágrafo Único:** Estos instrumentos se desarrollarán conforme lo dispone la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, y serán reglamentados mediante Acuerdo Municipal,

presentado por el Alcalde al Concejo Municipal, dentro de los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

**Artículo 125. Legalización De Desarrollos Urbanos Existentes**

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, a dar la aprobación de los planos correspondientes y expedir la reglamentación respectiva. Solo serán sujeto de legalización los barrios, asentamientos y edificaciones existentes a la fecha en que entre en vigencia el Acuerdo que aprueba el POT (Plan de Ordenamiento Territorial de Florencia).

Todo asentamiento ilegal o informal que no se legalice con el siguiente procedimiento o que se establezca con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo que aprueba el POT, no podrá ser legalizado, ni se le podrá dotar de servicios públicos domiciliarios, ni se podrá efectuar inversión municipal alguna en dichas áreas que favorezca la continuidad específica del asentamiento o desarrollo.

La legalización implicará, cuando fuere el caso, la incorporación al perímetro urbano de los sectores del territorio municipal que comprenden las zonas, barrios, asentamientos, desarrollos o edificios no legalizados y la regularización urbanística de los asentamiento humanos, salvo cuando expresamente se excluyan los usos urbanos de conformidad con el ordenamiento urbano del P.O.T

**Artículo 126. Forma Que Deben Revestir Los Actos Administrativos Con Los Cuales Culmina El Proceso De Legalización**

El proceso de legalización culminará con la resolución motivada por la Secretaria de Planeación Municipal, mediante el cual de adoptará el régimen de usos y demás normas urbanísticas particulares de los barrios residenciales y desarrollados que se legalicen.

**Artículo 127. Iniciativa Para El Proceso De Legalización**

El proceso de legalización deberá iniciarse, continuar y concluirse oficiosamente por la Secretaria de Planeación Municipal. Sin embargo, Cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acrediten interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación y coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la Secretaria de Planeación Municipal y en el cual de indicará, como mínimo, el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona homogénea donde se encuentra, el nombre de los barrios, desarrollados o fincas vecinos o colindantes y la dirección y teléfono en que se reciben comunicaciones.

En el mismo escrito se podrá solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad de la búsqueda. Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden municipal, acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

Se considera que tiene interés jurídico:

- (a) Los organismos de la Administración y las empresas de servicios públicos domiciliarios y entidades descentralizadas del municipio de Florencia y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, juntas de acción comunal o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por lo tanto el interés legítimo en la legalización.
- (b) Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas.
- (c) Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios.
- (d) Los titulares, de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

**Artículo 128. Pruebas Dentro Del Proceso De Legalización**

La Secretaria de Planeación Municipal ordenará las pruebas que considere procedentes acerca de la existencia y características del desarrollo o asentamiento, tales como:

- (a) Las que prueban su existencia antes de la fecha de sanción del Acuerdo que adopta el POT, cuando se trate de desarrollos situados en áreas dentro de las cuales estén prohibidos los usos urbanos, o el uso de vivienda como uso urbano, o el predominante dentro del desarrollo que se persigue legalizar.
- (b) La prueba o pruebas que considere procedentes acerca de la existencia de los asentamientos urbanos de viviendas de interés social situados por fuera del área urbana con anterioridad a la fecha de sanción del Acuerdo que adopta el POT, desarrollados por las organizaciones contempladas con el Artículo 62 de la ley 9a. de 1989, cuando se trate de reglamentar los barrios legalizados por la citada norma.
- (c) El levantamiento topográfico de la zona, barrio asentamiento o desarrollo, o el aporte de los planos del edificio o edificios, si fuere el caso.
- (d) Inspección ocular de los sectores donde se ubiquen los desarrollos que se pretendan legalizar, con el fin de determinar las características generales de los mismos.
- (e) Prueba de mitigación de riesgos. Esta se sustentará con base en el Documento Técnico de soporte que hace parte del presente Acuerdo, y del estudio de micro zonificación del riesgo que ordena este Acuerdo, si se trata de una zona no sujeta a riesgo o amenaza. En caso de pertenecer a una zona de riesgo mitigable según los estudios de micrizonificación, el interesado debe aportar un informe técnico suscrito por ingeniero civil, en el cual se entregan los diseños y presupuestos de obras construirán para mitigar los riesgos. Se advierte que las rondas de río o quebrada, las reservas forestales, los parques regionales, los humedales, las zonas verdes y los espacios públicos no pueden hacer parte de un proceso de legalización por ser bienes inalienables e imprescriptibles de uso público.
- (f) Dotación de Servicios Públicos. La forma en que sé esta dotando el barrio o desarrollo urbano de los servicios públicos domiciliarios. Si es autoabastecido en uno o más servicios públicos domiciliarios debe indicarse claramente y demostrarse que a la fecha operan normalmente y la empresa de servicios públicos (ESP) responsable. En caso de conexión a los servicios públicos domiciliarios de las empresas que abastecen el municipio, se requiere carta que certifique el

correspondiente abastecimiento por parte de cada una de las empresas correspondientes o de compromiso de las empresas de conectarlos en el corto plazo al servicio.

- (g) Cesiones Obligatorias. Se debe indicar la forma en que se garantizará la generación de las zonas de cesión, la ubicación probable de las zonas a ceder y la destinación de las mismas (recreación, escuela, centros comunitarios, etc.). Esto puede implicar reacomodación de la tenencia, propiedad o loteo del barrio.

**Artículo 129. Proceso de Legalización**

Corresponderá al Alcalde de Florencia la reglamentación del proceso administrativo de legalización, con arreglo al Acuerdo que adopte el POT y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativos.

Si el desarrollo a legalizar (cualquiera que sea) de conformidad con el POT se encuentra en zona de amenaza o riesgo, el Alcalde debe remitir a Corpoamazonia los estudios de mitigación para calificación del riesgo y concepto. Si el concepto es negativo no procederá la legalización.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud de interesado, se le comunicará la decisión de negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante la alcaldía municipal de Florencia, en concordancia con las normas pertinentes del Código contencioso Administrativo.

**Artículo 130. Deber de Comunicar**

Cuando de la actuación iniciada para legalizar un barrio o desarrollo cuya legalización haya sido ordenada por Acuerdos anteriores al presente, o por la Ley 9a. de 1989, o por el decreto del Alcalde Municipal de Florencia en ejercicio de la delegación que por medio del Acuerdo que aprueba el POT se le hace, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, se les comunicará la existencia de la actuación y objeto de la misma.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en los resultados de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resulten afectados con la decisión, el texto se comunicará por edicto que se fijará en lugar visible por un término de diez (10) días hábiles.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los Artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones atinentes a la materia del Título I del citado estatuto.

**Artículo 131. Formación y Examen De Expedientes**

Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Secretaria de Planeación Municipal.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tenga el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o de petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tenga relación íntima con él, para evitar así decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos, que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

**Artículo 132. Alcance Jurídico de la Legalización como Acto de Incorporación**

Una vez se encuentre en firme el acto administrativo por medio del cual culmina un proceso de legalización que haya sido ordenado, se considerarán incorporadas como nuevas áreas urbanas y sus normas urbanísticas estarán contenidas en el mencionado acto administrativo por medio del cual culmina el proceso de legalización y los que le reformen o modifiquen.

La Legalización será considerada e instrumentada como una de las formas legítimas del tratamiento de desarrollo de nuevas Áreas Urbanas, conforme a lo regulado por el Acuerdo del POT.

**Artículo 133. Límites de Aplicación**

La categoría de legalización urbanística no se aplica a los asentamiento que estén ubicados en las siguientes áreas:

- (a) Sobre el sistema de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio de Florencia, y de éste con los sistemas regionales y nacionales.
- (b) En áreas de reserva, de preservación y de protección al patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, en rondas hidráulicas, en reservas forestales, en parques regionales, en zonas de preservación ambiental y demás áreas protegidas.
- (c) **En áreas riesgo no mitigable para asentamientos humanos.**



- (d) En áreas de equipamiento e infraestructura básicos expresados en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, los planes maestros de servicios públicos, el plan de manejo y determinación y manejo del espacio público.

**Artículo 134. Pasos Subsiguientes a Legalización**

Los barrios delimitados como tratamiento de mejoramiento integral con legalización, una vez terminen el proceso y le sean asignadas normas pasarán al tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad local. En esta nueva etapa se deben cursar los siguientes pasos:

- (a) Aprobación del paso de la modalidad de legalización a la de mejoramiento integral con modalidad de mejoramiento local, esto se hará mediante Decreto de la Alcaldía en el cual conste como requisito la entrega de las cesiones obligatorias del barrio al municipio.
- (b) La Secretaría de Planeación Municipal debe establecer y entregar en un plazo no inferior a 180 días calendario ni superior a un año, un diagnóstico concreto y detallado sobre equipamientos locales, espacio público, infraestructura y déficit de servicios públicos domiciliarios, relativos exclusivamente al barrio, con su respectiva justificación y presupuesto. Este documento debe ser enviado a la respectiva Junta de Acción Comunal.
- (c) La Junta de Acción Comunal dentro de un plazo no superior a 60 días hábiles estudiará el documento, y se señalará una fecha de reunión con la Secretaría de Planeación Municipal, para discutir los alcances del plan presentado. En esta reunión se priorizará el plan y se definirán los recursos que puede apropiar la comunidad interesada en dinero, mano de obra, materiales, etc.
- (d) La Secretaría de Planeación dentro de los 60 días hábiles siguientes formulará los proyectos y producirá un plan de trabajo y un cronograma, el cual se definirá el aporte del Municipio o de las Empresas de servicios públicos, y se fijará fecha para reunión de compromiso.
- (e) En la reunión de compromiso se fijarán metas, cronogramas, aportes y obras a realizar, y se indicará claramente las responsabilidades de las partes. Firmado el compromiso se iniciarán las acciones a partir de esa fecha.

Los barrios delimitados como tratamiento de mejoramiento integral con modalidad local, una vez terminen el proceso pasarán al tratamiento de mejoramiento zonal.

La aprobación del paso de la modalidad de mejoramiento integral con modalidad de mejoramiento local a la zonal, se hará una vez se haya concluido en su totalidad el compromiso firmado entre el municipio y la Junta de Acción Comunal del barrio, mediante Decreto de la Alcaldía en el cual conste la necesidad de tal paso y se disponga el procedimiento a seguir. Si no se requiere el cambio a tratamiento de mejoramiento integral en modalidad de mejoramiento sectorial el barrio pasará a tratamiento de consolidación.

El tratamiento de mejoramiento integral implica una labor de concertación inter barrios. Los barrios interesados deben tener cercanía física de modo que los servicios, equipamientos y espacios públicos puedan compartirse o desarrollarse con sentido de zona. En estas circunstancias el Municipio debe establecer si el mecanismo es aplicable a esta escala o debe contemplarse dentro de los programas de inversión municipal.

**CAPITULO XII. INTERVENCION SOBRE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**

**Artículo 135. Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.**

En desarrollo de la función social y ecológica de la propiedad reconocida por la Constitución Nacional y desarrollada entre otras por la Ley 388 de 1997, se enumeran los

siguientes instrumentos que permiten intervenir de manera directa sobre el derecho de propiedad para garantizar el cumplimiento de dicha función, y para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial:

- (a) La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la Ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración Municipal, las entidades del nivel Departamental o Nacional, y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.
- (b) La Enajenación Forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en la venta mediante pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre y cuando el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por la Ley.
- (c) La Expropiación por Vía Judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.
- (d) La Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente por las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que su finalidad corresponda a lo señalado 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 consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, igualmente se declara de acuerdo a lo establecido en el art.52 de la ley 388/97, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la Ley.
- (e) Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o en Acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal.

La declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente plan de ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. Vencido dicho plazo sin que se cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa o expropiación.

**Artículo 136. Enajenación Voluntaria y Expropiación.**

El Municipio podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas o suburbanas o decretar su expropiación, para los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59 a 62 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de orden del Concejo Municipal para que las entidades competentes puedan decretar la expropiación de inmuebles para los fines mencionados en el inciso anterior.

**Artículo 137. Pago del precio de los inmuebles que se pretendan adquirir por enajenación voluntaria.**

El precio máximo de adquisición, cualquiera que sea la entidad adquirente, será el fijado de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios. El pago de dicho precio se hará en la forma indicada en el mismo artículo.

Cuando en los presupuestos de las entidades enumeradas en el artículo anterior se aprueben programas que impliquen adquisición de inmuebles, tales presupuestos contendrán las previsiones necesarias para la atención del pago del precio, ya sea en dinero efectivo, en especie, en títulos valores, en derechos de construcción y desarrollo, en derechos de participación en el proyecto a desarrollar, permuta o en las modalidades de pago diferido establecidos en la Ley 9 de 1989.

**Artículo 138. Autorización para la emisión de pagarés de reforma urbana.**

Para la emisión de pagarés de reforma urbana la administración Municipal en cabeza del Alcalde Municipal presentará al concejo Municipal el proyecto de acuerdo Municipal para la emisión de pagarés de reforma urbana y bonos de reforma urbana en la cuantía y monto indispensable para proveer los fondos requeridos para el pago de los inmuebles que se requieran, con el objeto de cumplir las actividades previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 139. La Expropiación por vía administrativa: Declaratoria de las condiciones de urgencia.**

Con fundamento en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997, los motivos de utilidad pública y condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal mediante acto administrativo motivado, previo concepto del Consejo de Gobierno Municipal.

La misma regla se aplicará para lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 140. Competencia para adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa.**

Son competentes para adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa, o para realizar el Acuerdo formal para enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el Municipio en cabeza del Alcalde, quien podrá delegar en las entidades descentralizadas, es decir: el Instituto Municipal de Obras Civiles – IMOC y el Banco Inmobiliario y Fondo de Vivienda de Interés Social y/o en los Secretarios del Despacho.

**Artículo 141. La enajenación forzosa: Aplicación.**

El proceso de enajenación forzosa en pública subasta será iniciado cuando se presente alguno de los eventos previstos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con relación a los terrenos declarados como de desarrollo o construcción prioritarios en el programa de ejecución, en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 142. Régimen jurídico para la Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios.**

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritarios y el proceso de enajenación forzosa se adelantarán con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo VI (artículo 52 a 57 de la Ley 388 de 1997).

## **CAPITULO XIII. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Artículo 143. Instrumentos Financieros.**

Son instrumentos financieros los siguientes:

- (a) La participación en plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas o actos administrativos que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando el precio del suelo, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías generadas por dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones

encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio Municipal.

Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas por parte del Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general. Aclarando que no existirá aplicación de la plusvalía en el perímetro urbano.

- (b) La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º. Del decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente plan o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.
- (c) Pagarés de Reforma Urbana: Son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que podrá expedir el Municipio, con el fin de pagar el valor de las indemnizaciones de los inmuebles que adquiera el mismo o sus entidades descentralizadas, por enajenación voluntaria, o para pagar la indemnización correspondiente, en el caso de expropiación.
- (d) Bonos de Reforma: El Municipio, previa aprobación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda pública sin garantía de la Nación, denominados bonos de reforma urbana, a efecto de destinarlos a la financiación de proyectos de renovación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental y la compra de predios en las zonas de protección ambiental.
- (e) Para los efectos de este artículo se observará lo dispuesto en los artículos 104 y 105 de la Ley 9 de 1989.
- (f) Multas. Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores de la normatividad urbanística, ambiental o de policía, de Acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.  
El Alcalde de Florencia presentará al Concejo un Proyecto de Acuerdo dentro de los 6 meses siguientes como esta en el proyecto original a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, que defina y gradúe, con sujeción al artículo 104 de la ley 388 de 1.997, las multas a que se hacen acreedores quienes cometan algunas de las infracciones urbanísticas establecidas en la mencionada ley.
- (g) Contribución de Valorización. Se utilizará como mecanismo fiscal de financiación del Plan en sus dos modalidades: local y general. Las normas para la aplicación de la contribución por valorización que serán definidas por parte del Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.
  - ( i ) La valorización por beneficio local será aplicable al desarrollo de obras en piezas estratégicas, o planes de obras del plan vial arterial, con un área de

influencia restringida a una porción menor del territorio urbano, de expansión urbana o rural. Las normas para la aplicación de la contribución por valorización serán definidas por parte del Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.

( ii ) La contribución de valorización por beneficio general será aplicable a programas de extensa cobertura dentro del territorio urbano, de expansión urbana o rural. Las normas para la aplicación de la contribución por valorización serán definidas por parte del Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.

( iii ) Para efectos de evitar la concurrencia de contribuciones, no podrá existir superposición de zonas de influencia simultánea de dos diferentes modalidades de valorización sobre un mismo predio.

( iv ) Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, son hechos generadores de plusvalía la ejecución de obras públicas previstas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y que generen mayor valor en los predios en razón de las mismas, siempre que no se haya utilizado la contribución de valorización en el financiamiento de las citadas obras. En consecuencia, si para la financiación de una determinada obra o plan de obras se ha utilizado el instrumento de plusvalía no podrá cobrarse por el mismo concepto la contribución de valorización y viceversa.

**Artículo 144. Aplicación de los Instrumentos Financieros**

Los Instrumentos Financieros que podrán ser aplicados para la financiación de los proyectos se seleccionan a partir de sus características particulares, el ámbito sectorial al cual pertenecen, las entidades responsables de su concreción y la viabilidad de la obtención de los recursos.

Además, en la financiación de los proyectos podrán concurrir otros recursos que sean gestionados por la administración Municipal, por las entidades del orden municipal responsables de su ejecución y por entidades sectoriales del orden regional, Departamental y Nacional.

Adicionalmente podrán participar en la mencionada financiación, las entidades de carácter no gubernamental - ONG's y los particulares.

El cuadro a continuación resume la aplicación de los instrumentos financieros en los proyectos incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Tabla 12 Aplicación de los Instrumentos Financieros

AREA URBANA				
PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	PLAZO	INSTRUMENTOS DE FINANCIACION	ARTICULO
CENTRO TRADICIONAL: MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS	Empresas Prestadoras de los Servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y Municipio	Corto y Mediano	-Recursos de la Nación, Municipio, Departamento, Inst. Descentralizados, Entidades Privadas y sistema tarifario	Artículo 86
CENTRO EXPANDIDO: MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS	Empresas Prestadoras de los Servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y Municipio	Corto y Mediano	-Recursos de la Nación, Municipio, Departamento, Inst. Descentralizados, Entidades Privadas y sistema tarifario	Artículo 87
ACUEDUCTO	Empresas Prestadoras	Corto y	Recursos Propios	Artículo 70

AREA URBANA				
PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	PLAZO	INSTRUMENTOS DE FINANCIACION	ARTICULO
	<b>del Servicio</b>	Mediano	Sistemas tarifarios	
ALCANTARILLADO SANITARIO	<b>Empresas Prestadoras del Servicio</b>	Corto y Mediano	Sistemas tarifarios, recursos de la nación, la gobernación, recursos propios, y participación privada	Artículo 27 Artículo 70 Artículo 121
ALCANTARILLADO PLUVIAL	<b>Empresas Prestadoras del Servicio</b>	Corto	Sistemas tarifarios, recursos de la nación, la gobernación, recursos propios, En el centro tradicional y centro expandido, los recursos son del sistema tarifario.	Artículo 27 Artículo 70
DESARROLLO INSTITUCIONAL ACUEDUCTO	<b>Empresas Prestadoras del Servicio</b>	Corto	<b>Recursos Servaf</b>	Artículo 70
ASEO URBANO	<b>Municipio, Empresas de Servicio de Aseo.</b>	Corto, Mediano y Largo	Sistemas tarifarios, <b>Inversión Privada</b>	Artículo 70
TELECOMUNICACIONES	Empresas de Telecomunicaciones del Caquetá	Corto	Sistemas tarifarios, recursos empresa de Telecomunicaciones del Caquetá, Particulares	Artículo 86 Artículo 87
ESPACIO PUBLICO	Instituto Municipal de Obras Civiles (IMOC), Secretaria de Tránsito y Transportes, Particulares, Secretaria de Planeación y <b>Secretaria de Educación y Cultura</b>	Corto	Financiación privada con incentivos fiscales, Recursos propios	Artículo 86 Artículo 87 Artículo 72
EDUCACION	Secretaria de Educación y Cultura	Corto y Mediano	Recursos propios Crédito Interno Recursos de cooperación internacional	Artículo 71
CULTURA	IMOC, Secretaria de Educación y Cultura		Recursos de cooperación internacional, recursos del estado y participación privada	Artículo 71 Artículo 86
MALLA VIAL ARTERIAL	IMOC	Corto, Mediano y Largo	Recursos propios, valorización, plusvalía y sobretasa a la gasolina	Artículo 64
SALUD Y BIENESTAR FAMILIAR	Secretaria de Salud, Entidades Sectoriales del Orden Nacional	Mediano	Recursos propios y de la Nación	Artículo 71
DEPORTE Y RECREACION	IMDER, INDEPORTES	Corto	Recursos propios y de la Nación	Artículo 72
SERVICIOS URBANOS Y DE ADMINISTRACION	IMOC, Secretaria de Gobierno y Secretaria de Planeación	Corto y Mediano	Recursos propios y de la Nación, participación privada	Artículo 71
VIVIENDA DE INTERES	Banco Inmobiliario y Fondo	Corto	Recursos propios,	Artículo 88

AREA URBANA				
PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	PLAZO	INSTRUMENTOS DE FINANCIACION	ARTICULO
SOCIAL Y PRIORITARIA-CUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	de Vivienda de Interés Social (BIF)		plusvalía y participación de la comunidad beneficiada	
AREA RURAL				
PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	PLAZO	INSTRUMENTOS DE FINANCIACION	ARTICULO
CAMBIO DE USO DEL SUELO	UMATA	Corto	Recursos propios y de la Nación	Artículo 105
AREAS DE BOSQUE PROTECTOR	CORPOAMAZONIA, UMATA, Cabildos Verdes, ONG's, Cooperativas Forestales, Secretaria de Salud, IMOC	Corto y Mediano	Recursos propios y de la Nación	Artículo 107
AREAS DE AMORTIGUACION Y PROTECCION DE FAUNA	Administración Municipal y la Universidad de la Amazonía	Corto y Mediano	Recursos propios y de la Nación	Artículo 108
AREAS DE CUENCAS ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTO	SERVAF Y UMATA	Corto y Mediano	Recursos propios y de la Nación	Artículo 109
DESARROLLO AGROPECUARIO	UMATA	Mediano y Largo	Recursos propios y de la Nación	Artículo 111 Artículo 112
REHABILITACION DE VIAS RURALES DE ANCHO DE BANCA DE 4 MT, 4.5 MT, 5 MT Y 6 MT	IMOC	Corto, Mediano y Largo	Recursos propios y de la Nación	Artículo 115
SISTEMA FLUVIAL	IMOC	Mediano	Recursos propios y de la Nación	Artículo 117

#### CAPITULO XIV. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

##### **Artículo 145. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.**

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

- (a) Las Compensaciones. Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.
- (b) El Aprovechamiento Urbanístico. Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.
- (c) La Transferencia de Derechos de Desarrollo y construcción. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, a un predio definido como receptor de los mismos.
- (d) Unidades de Actuación Urbanística corresponde a las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalará explícitamente en los respectivos planes parciales como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- (e) Las áreas objeto de un desarrollo o construcción mediante unidades de actuación urbanística son aquellas localizadas en suelo urbano con tratamientos de

- desarrollo, consolidación renovación urbana y preservación, o en suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo.
- (f) Las áreas objeto de un desarrollo o construcción mediante unidades de actuación urbanística son aquellas localizadas en suelo urbano con tratamientos de desarrollo, consolidación renovación urbana y preservación, o en suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo.
- (g) La Cooperación entre Partícipes. Mediante el sistema de cooperación entre partícipes se puede repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de la Secretaria de Planeación.

## **TITULO 5**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I OTRAS DISPOSICIONES GENERALES**

##### ***Artículo 146. Régimen de Transición.***

Las normas consignadas en el presente Acuerdo se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo, a saber:



- (a) Solicitudes de licencia de urbanismo y construcción. Estas solicitudes en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo 1 del artículo 9 del decreto 1052 de 1998, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
- (b) Solicitudes de licencia de construcción para obra nueva. Los titulares de las licencias de urbanismo expedidas con fundamento en las normas aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y de los instrumentos que lo desarrollen, podrán solicitar durante la vigencia de la licencia de urbanismo, o en el evento de haberse ejecutado las obras aprobadas en la misma, que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.
- (c) Conservación arquitectónica. Los inmuebles sometidos al tratamiento de conservación arquitectónica por las normas vigentes con anterioridad a la fecha de publicación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por las mismas hasta tanto sean derogadas, subrogadas o modificadas por los instrumentos que desarrollen el presente Plan de Ordenamiento.
- (d) Recursos por la vía gubernativa. Los recursos de la vía gubernativa serán resueltos con fundamento en las normas que sirvieron de sustento para tomar la decisión.

**Artículo 147. Escritura de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollo urbanístico.**

En la escritura pública de constitución de la información, barrio o desarrollo urbanístico aprobado por la Secretaria de Planeación o por la curaduría, se deberá incluir una cláusula que exprese que este acto, por sí mismo, implica la cesión obligatoria gratuita al Municipio de las áreas públicas.

Las áreas públicas objeto de este tipo de cesión deberán ser demarcadas por localización, alinde ración y amojonamiento con base en el plano aprobado por la Secretaria de Planeación o la curaduría, en la escritura respectiva y el urbanizador tendrá la obligación de avisar al Municipio para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación.

Una vez la escritura sea registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, esta entidad procederá a abrir los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada una de las cesiones respectivas.

**Artículo 148. Entrega provisional de las cesiones públicas obligatorias.**

En caso que el urbanizador haya hecho entrega provisional de las zonas de cesiones obligatorias gratuitas al Municipio, éste procederá a requerirlo para que, en un término no superior a 8 días, otorgue y registre la escritura pública correspondiente.

Si el urbanizador no atiende el requerimiento del Municipio, este procederá a verificar, con fundamento en el acta de entrega provisional y el plano de urbanismo aprobado por la Secretaria de Planeación, la exactitud y estado de las zonas de cesión obligatorias entregadas, incorporando aquellas que no lo fueron, y haciendo la declaración de propiedad pública, mediante escritura pública que será debidamente registrada.

**Artículo 149. Propiedad pública de las cesiones.**

Una vez que, como consecuencia del cumplimiento del urbanizador en la escritura de cesiones obligatorias gratuitas, se haya realizado la diligencia de toma de posesión sobre las zonas de cesión señaladas en el plano urbanístico aceptado por la Secretaria de Planeación, se procederá a otorgar la escritura pública a favor del Municipio, en la cual se

deberá declarar la propiedad pública sobre las zonas cuya posición ha sido tomada, y a protocolizar el plano y el acto de toma de posesión respectiva. La escritura correspondiente deberá ser debidamente registrada.

**Artículo 150. Vigencia y Derogación de Normas Contrarias**

Seguirán vigentes las disposiciones urbanísticas contenidas mediante acuerdos Municipales anteriores y que no sean contrarios al P.O.T.

No obstante, el Acuerdo 061 de 1991 sigue vigente como norma urbanística para el perímetro urbano en la forma en que se define en este Acuerdo.

**Artículo 154. Revisión y actualización de cartografía.**

Todas las planchas cartográficas que sustentan el presente acuerdo hacen parte del mismo.

**Parágrafo :** En un plazo de dos (2) meses a partir de la adopción del presente Acuerdo todas las planchas cartográficas que hacen parte del mismo deberán adecuadas a las modificaciones aprobadas y cotejadas y corregidas de acuerdo a las indicaciones presentadas por el Instituto Agustín Codazzi.

**CAPITULO XV. PROGRAMA DE EJECUCION**

**Artículo 155. Determinaciones generales.**

El Programa de Ejecución - PE - contiene las actuaciones de carácter obligatorio que la actual administración realizará hasta la culminación de su período y se ha elaborado de Acuerdo con lo definido en el actual Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas 1998-2000, bajo el nombre "Participación, Concertación y Transparencia 1998-2000 Compromiso de Todos", el cual fue sancionado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo No.015 del 20 de junio de 1998.

De conformidad con lo anterior, el PE coincide con la programación de inversiones establecida en el Plan Plurianual para el año 2000 y corresponde a una norma complementaria.

Así mismo aparecen las actuaciones de carácter obligatorio que deberán ser tenidas en cuenta por las cuatro administraciones siguientes, que abarcan desde el año 2.001 hasta el año 2.012.

El cuadro a continuación presenta el PE del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el presente Acuerdo:

Programa de Ejecución (Año 2002)						
POT			PDM			
PROGRAMA / SUBPROGRAMA	PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	SECTOR	CODIGO	PROGRAMA	VALOR (Millones)
ACUEDUCTO	Mejoramiento del Servicio en el Centro Tradicional Mejoramiento del Servicio en el Centro Expandido Ampliación de cobertura y mejoramiento del servicio en la totalidad de la zona urbana. Segunda Etapa	Municipio/ SERVAF	14. Dimensión Espacial	1402	Programa de Construcción y Continuación de Sistemas de  Acueducto	266

ACUERDO DEL POT  
FLORENCIA CAQUETA

115

Programa de Ejecución (Año 2002)						
POT			PDM			
PROGRAMA / SUBPROGRAMA	PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	SECTOR	CODIGO	PROGRAMA	VALOR (Millones)
	Planta El Diviso Mejoramiento de la distribución de agua potable a nivel urbano. Ampliación de redes matrices a zonas de expansión Ampliación de tanques de almacenamiento y compensación Análisis de vulnerabilidad de la bocatoma del Caraño y de la conducción hasta El Diviso					
	Programa de control de pérdidas y optimización del sistema.					
	Elaboración del plan de expansión de agua potable a largo plazo					
ALCANTARILLADO  SANITARIO	Centro Tradicional  Centro Expandido  Diseño del sistema de alcantarillado sanitario, con base en la sectorización definida en el POT - Plan Maestro Construcción de redes faltantes en el área desarrollada. <u>Red Troncal</u> La Sardina-4.9 Km. La Perdiz-8.5 Km. El Dedo-11.6 Km	Municipio/SERVAF	14. Dimensión  Espacial	1401	Programa de Construcción y Continuación de Sistemas de Alcantarillado	20621
	Río Hacha-12.0 Km La Yuca-4.2 Km Empates varios <b>Estudios, diseños</b> y elaboración del plan de expansión					

ACUERDO DEL POT  
FLORENCIA CAQUETA

116

Programa de Ejecución (Año 2002)						
POT			PDM			
PROGRAMA / SUBPROGRAMA	PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	SECTOR	CODIGO	PROGRAMA	VALOR (Millones)
	de alcantarillado a largo plazo					
	Desarrollo del sistema de Tratamiento de Aguas Residuales					
ALCANTARILLADO PLUVIAL.	<b>Estudios, diseños y elaboración del alcantarillado pluvial en Zona Urbana y de expansión.</b> Diseño del manejo del drenaje de aguas lluvias en casos específicos	Municipio/SERVAF				
EDUCACION	Ciudadela Educacional Siglo XXI Resolver déficit sectoriales de la ciudad	Secretaría de Educación y Cultura	1. Educación	101	Programa Cobertura Educativa	1979
CULTURA Y DEPORTE	Adquisición terrenos lote de IDEMA , diseños y ejecución del Centro Cultural y Parque Centenario. Estudio y construcción de la unidad deportiva Villa Amazónica	Secretaría de Educación y Cultura / IMOC  Indeportes	4. Sector de Cultura	401  401	Programa de Construcción, Ampliación, Mejoramiento, Restauración y Dotación de la Infraestructura Cultural	60
	<b>Recuperación edificio Curiplaya</b>					
PLAN VIAL URBANO Y REHABILITACION DE VIAS. RURALES	Puentes Urbanos  Vías Urbanas Tipo V - 1. Ancho: 30 MT Vías Urbanas Tipo V - 2. Ancho: 24 MT Vías Urbanas Tipo V - 3. Ancho: 16 MT  Vías Rurales. Ancho de Banca: 4.0 MT Vías Rurales. Ancho de Banca: 4.5 MT	IMOC	15. Dimensión Física	1501       1502	Programa Construcción de Obras Civiles para la Ampliación de las Vías   Programa Mantenimiento de Calles y Vías del Municipio	50       1582

ACUERDO DEL POT  
FLORENCIA CAQUETA

117

Programa de Ejecución (Año 2002)						
POT			PDM			
PROGRAMA / SUBPROGRAMA	PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	SECTOR	CODIGO	PROGRAMA	VALOR (Millones)
	Vías Rurales. Ancho de Banca: 5.0 MT Vías Rurales. Ancho de Banca: 6.0 MT					
SALUD Y BIENESTAR FAMILIAR	Incrementar los niveles de equipamiento requeridos de centros de cada 20.000 hab. , guarderías, ancianatos, centros de bienestar familiar y otras facilidades.	Secretaría de Salud / Entidades Nacionales del Sector	2. Salud	201	Programa Fortalecimiento Hospital Comunal Las Malvinas, Centros y Puestos de Salud	336
SERVICIOS URBANOS Y DE ADMINISTRACION	Desarrollos Normativos del POT	Alcaldía Municipal	12. Dimensión Ambiental	1203	Programa Ordenamiento Territorial	315
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA	Ciudadela Habitacional Siglo XXI	Banco Inmobiliario y Fondo de Vivienda de Interés Social	5. Vivienda	501 502	Programa de Vivienda de Interés Social Fondo de Vivienda	99 36
CAMBIO DE USO DEL SUELO	Desarrollo de Sistemas Silvo – Pastoriles y Agroforestales. Establecimiento de fajas de árboles sobre curvas de nivel. Establecimiento de fajas de protección de cauces (Ríos y Quebradas). Establecimiento de cercas vivas. Mejoramiento de la disponibilidad y la calidad del pasto y fomentar el uso de pasto de corte (bancos forrajeros). Manejo de suelos y control de erosión. Establecimiento de Barreras Rompevientos.	UMATA	16. Dimensión Económica	1601	Programa de Asistencia Técnica, Transferencia de Tecnología para el Procesamiento y Transformación de la Producción Agropecuaria	74

ACUERDO DEL POT  
FLORENCIA CAQUETA

118

Programa de Ejecución (Año 2002)						
POT			PDM			
PROGRAMA / SUBPROGRAMA	PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	SECTOR	CODIGO	PROGRAMA	VALOR (Millones)
AREAS DE BOSQUE  PROTECTOR	Construcción de letrinas y pozos sépticos. Establecimiento de las Reservas Forestales Protectoras o Protectoras – Productoras. Establecimientos de incentivos de protección al bosque con materiales alternativos.	Secretaría Salud/IMOC  CORPOAMAZONIA y UMATA	16. Dimensión Económica	1603	Programa de Asistencia Técnica, Transferencia de Tecnología para la Defensa	320
DESARROLLO AGROPECUARIO	Protección de zonas de Reserva Forestal mediante prohibiciones a la tala y quema, y el pastoreo bovino y de otras especies. Protección / conservación de las áreas de bosque. Reforestación Protectora – Productora en zonas de ladera. Establecimiento de reforestación protectora en áreas estratégicas. Establecimiento de bosques dendroenergéticos. Establecimiento de bosques productores en zonas de actividad ganadera extensiva. Apoyo al desarrollo agropecuario intensivo.  Apoyo al desarrollo agropecuario semintensivo		16. Dimensión Económica	1602	Del Medio Ambiente del Municipio  Programa de Asistencia Técnica, Transferencia de Tecnología para la Comercialización de la Producción Agropecuaria	140

**Artículo 156. Macroproyectos .**

En desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial se adelantaran los siguientes Macroproyectos:

1. Plan maestro de alcantarillado sanitario.
2. Plan maestro de alcantarillado pluvial.
3. Reubicación de las familias en zonas de riesgo no mitigadle.
4. Ejecución obras de mitigación de riesgo en las zonas afectadas.
5. Construcción central de Abastos.
6. Reubicación instalaciones militares del Ejercito Nacional que se encuentran en la zona urbana o de expansión.
7. Relocalización Aeropuerto Gustavo Artunduaga Paredes.
8. Centro Cultural y Parque Centenario.
9. Desarrollo de la red vial.
10. Proyecto de renovación urbana.
11. Ciudadela Habitacional Siglo XXI.
12. Unidad deportiva Villa Amazónica

Artículo 157. El presente Acuerdo entra en vigencia a partir de su aprobación y sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Florencia, Departamento del Caquetá a los nueve (9) días del mes de agosto de dos mil (2000).-

HENRY NOREÑA PENAGOS  
Presidente

MISAELO ROMERO HERREÑO  
Secretario General

**CERTIFICA:**

Que el presente Acuerdo fue discutido y aprobado por la comisión Primera o del Plan en primer debate el 10 de mayo de 2000, según ponencia presentada por la H. Concejal PATRICIA PINILLA PATIÑO y segundo debate en plenaria los días 5, 6, 7, 8 y 9 de agosto de 2000.

MISAELO ROMERO HERREÑO  
Secretario General

**SECRETARIA GENERAL:** Florencia, 24 de agosto de 2000, en la fecha pasa el presente Acuerdo al Despacho de la Alcaldesa Popular de Florencia, para su correspondiente sanción y publicación, va en un (1) original y una (1) copia.

MISAELO ROMERO HERREÑO  
Secretario General

Marisol R.