

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

CERRITOSACUERDO 030 DE DICIEMBRE 5 DE 2001

Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de El Retorno y se dictan otras disposiciones.

El Concejo municipal del Municipio de El Retorno (Guaviare), en uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios

CONSIDERANDO

1. Que según el artículo 1 del Decreto 879 que reglamenta las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal, establece la obligatoriedad de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial.
2. Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Que la Alcaldía Municipal ha adelantado la formulación de un Esquema de Ordenamiento Territorial
4. Que se han agotado todas las instancias previstas por la Ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tienen las recomendaciones canalizadas a través del Consejo Territorial de Planeación.
5. Que se atienden los lineamientos de la autoridad ambiental, CDA.

ACUERDA:

DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. CONCEPTO.

La Función Pública de Ordenamiento del Territorio del Municipio de El Retorno comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas y coherentes emprendidas por el Municipio en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación de su espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTÍCULO 2. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. CONCEPTO.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno constituye el instrumento técnico y normativo básico para desarrollar el proceso de Ordenamiento de su Territorio. Comprende el conjunto de objetivos, políticas, estrategias mediano y largo plazo destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

PRINCIPIOS.

El Ordenamiento del Territorio municipal, se fundamenta en los siguientes principios:

- Sostenibilidad
- Equidad
- Competitividad
- Integración territorial
- Función social y ecológica de la propiedad
- Equilibrio en el desarrollo territorial
- Integración con otros territorios.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

ADOPCION.

Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de El Retorno cuyas políticas y estrategias de largo plazo, como el contenido estructural del componente general que tendrán una vigencia de 12 años, a partir de la fecha de adopción del presente Acuerdo, contenido en los siguientes documentos que forman parte integral del mismo:

- El Documento Técnico de Soporte.
- El Documento Resumen.
- El presente Acuerdo que adopta el Plan,
- Los instrumentos que desarrollan y complementan el Esquema como son los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística, que deberán adoptarse en concordancia con los contenidos estructurales, los procedimientos y las normas prevalentes contenidas en el presente acuerdo, y
- Los programas de ejecución que adoptan las Administraciones Municipales para sus respectivos períodos constitucionales durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento. Siempre se entenderá que el Programa de Ejecución forma parte del Plan de Inversiones; en consecuencia, para la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio adoptadas por el Esquema de Ordenamiento.

TITULO I COMPONENTE GENERAL

SUBTITULO I DEFINICIÓN

ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN DEL COMPONENTE GENERAL

El componente General presenta los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal, los cuales estarán regidos por las normas estructurales de carácter inmodificable, que se encuentran acompañadas de las normas generales y las normas complementarias. La organización del Esquema, a partir del Componente General, responde a la estructura normativa, garantizando la debida coherencia entre las normas, las cuales están encaminadas al logro de los objetivos y a garantizar la integridad de los sistemas estructurantes.

- **Normas estructurales.** Clasifican y delimitan los suelos, establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionados con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos, áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, delimitan zonas de riesgo, la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, espacios libres y el espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo. (Ley 388/97)
- **Normas generales.** Las normas generales establecen usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Así mismo establecen aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación y determinan zonas de intervención. Determinan las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social y las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios y cesiones urbanísticas

El **uso principal** se refiere al conjunto de actividades que resultan totalmente adecuadas

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

o aptas a una porción del territorio, y que responden a las características sociales y económicas de sus habitantes. Este uso tiene como propósito disminuir el deterioro ambiental y social que en el territorio municipal tenga lugar, para avanzar hacia la sostenibilidad de las actividades que se desarrollen en el territorio del municipio.

El **uso complementario o compatible**, es aquel cuyas actividades son similares a las del uso principal, y que de igual forma corresponde con la aptitud del territorio bajo mínimas restricciones, y que a su vez responde a las características del contexto social y económico. Tiene como objetivo contribuir a minimizar el deterioro de los recursos naturales y sociales, para el avance hacia la sostenibilidad.

El **uso condicionado o restringido** hace referencia a aquellas actividades que no responden de manera satisfactoria con la aptitud de un área determinada, pero que pueden desarrollarse siempre que se cumplan determinados requisitos o condiciones para llevarlas a cabo. Estos requisitos están enfocados básicamente al control y mitigación de impactos de diverso orden, una vez se ponen en práctica este tipo de uso. Para poder introducir un uso condicionado se deberán reunir los requisitos ambientales exigidos por las autoridades responsables y tener la viabilidad dada por ellas. Una vez aprobado un uso condicionado es necesario realizar la debida divulgación en el municipio o la región, si afecta o tiene incidencia en un área mayor a la municipal.

El **uso prohibido** es aquel de no podrá ser desarrollado en la zona correspondiente, bajo ninguna razón, pues ella no tiene la aptitud para tal uso, ni sus características sociales y económicas le son compatibles. En este sentido no resulta compatible por ningún motivo, con los usos principal, complementario o condicionado.

- **Normas complementarias.** Son las relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general, urbano y rural del esquema de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Gobierno, que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo. Aquí se contempla la declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria, la localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo y las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones. (Ley 388/97)

SUBTITULO II ESCENARIO DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 4. ESCENARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Siguiendo la perspectiva de sus habitantes y su administración municipal, El Retorno a ser construido mediante el Esquema de Ordenamiento Territorial, será un municipio en capacidad de ofrecer una opción de vida diferente y de mejorar la calidad de vida a sus pobladores. Para ello, una condición esencial es el contar con un territorio con un ambiente sano y seguro, donde la población viva en medio de la tranquilidad producto de una economía estable y diversificada, no dependiente del cultivo ilícito, pues este estará en vías de desaparición de la vida económica del municipio.

El municipio estará organizado política y administrativamente en tres Inspecciones y el área de jurisdicción de la cabecera municipal. Las veredas estarán organizadas en Unidades de Planeación Rural, que serán constituidas y articuladas al Sistema de Planeación Municipal, las cuales orientarán la inversión del Estado según las prioridades que se presentan en el Componente Rural. Cada Unidad de Planeación Rural contará con una orientación general

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

productiva, la cual encaminará el accionar institucional y privado en función de la aptitud de uso del territorio municipal, para garantizar el debido cuidado y conservación del capital natural, sin dejar de lado el valor de la diversidad productiva propio de cada zona.

Lo anterior parte del reconocimiento de la dinámica colonizadora, la cual presenta en la actualidad varios frentes activos de poblamiento, procesos que estarán controlados con el fin de estabilizar los asentamientos, hacer más eficaz, y eficiente la inversión estatal y atender la prioridad municipal sobre conservación y protección del capital natural. La zonificación y organización territorial propenderá por la consolidación de los asentamientos existentes, que tienen arraigo al municipio.

La nueva organización propuesta por el municipio, teniendo en cuenta que para aquellas veredas cuyo territorio es total o parcialmente compartido con otro municipio, se establecerán convenios inter - administrativos para atender las solicitudes de la población, es la siguiente:

JURISDICCIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA	UNIDAD DE PLANEACION RURAL	VEREDA, CASCO URBANO, RESGUARDO INDÍGENA	ZONA PRODUCTIVA PREDOMINANTE
INSPECCIÓN DE LA LIBERTAD	LA LIBERTAD	LA LIBERTAD	GANADERIA SOSTENIBLE
		SAN FRANCISCO	GANADERIA SOSTENIBLE
		LA FORTALEZA	GANADERIA SOSTENIBLE
		LAS PAVAS	GANADERIA SOSTENIBLE
		CAÑO RINCON	GANADERIA SOSTENIBLE
		ALTO POTOSÍ	GANADERIA SOSTENIBLE
		BAJO POTOSÍ	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		ALTO CACHAMA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		LA FLORIDA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO RAYA ALTO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO RAYA BAJO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		LA TABLA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO SECO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO AZUL	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO BARROSO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL PALMAR	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL RECREO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		VILLA LINDA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		KWAIT	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		NUEVA BARRANQUILLITA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
R. I. LA ASUNCIÓN	AGRICULTURA TRACIONAL AMAZONICA		
	AMBIENTAL DE LA PAZ	SALTO GLORIA	ECOTURISMO, USO SOSTENIBLE DEL BOSQUE EN PIE
		LA PAZ	ECOTURISMO, USO SOSTENIBLE DEL BOSQUE EN PIE
		LA PANGUANA	ECOTURISMO, USO SOSTENIBLE DEL BOSQUE EN PIE
		NUEVA YORK	ECOTURISMO, USO SOSTENIBLE DEL BOSQUE EN PIE
		MESA DE LA LINDOSA*	ECOTURISMO, USO SOSTENIBLE DEL BOSQUE EN PIE

- Será atendida por el Municipio de San José del Guaviare, mediante Convenio Interadministrativo con el municipio de El Retorno

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

JURISDICCIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA	UNIDAD DE PLANEACION RURAL	VEREDA, CASCO URBANO	ZONA PRODUCTIVA PREDOMINANTE
INSPECCIÓN EL UNILLA	EL UNILLA	LA REFORMA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL TABLAZO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		BRISAS DEL PALMAR	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		SAN LUCAS	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL UNILLA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO AZUL R.	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO BLANCO UNO	GANADERIA SOSTENIBLE
		VILLA NUBIA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		LA ALIANZA	GANADERIA SOSTENIBLE
	CONQUISTA BAJA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL	
	AMBIENTAL DE TERMALES *	TERMALES	ECOTURISMO
		LA PRIMAVERA	ECOTURISMO
		PATIO BONITO	ECOTURISMO
		CAÑO TRIUNFO1	ECOTURISMO
		LA CRISTALINA	ECOTURISMO

- Se incluye la Unidad de Planeación de Termales, en esta Inspección debido a que el sentido de pertenencia de sus habitantes siempre ha estado dado hacia el municipio de El Retorno y no al de Calamar, al cual pertenece según su situación geográfica. En este orden, la demanda de servicios estatales siempre la ha realizado la administración municipal de El Retorno.

JURISDICCIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA	UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL	VEREDA, CASCO URBANO	ZONA PRODUCTIVA PREDOMINANTE
INSPECCIÓN DE CERRITOS	CERRITOS	CERRITOS	PROTECCION PRODUCCION
		ALTO JORDÁN	PROTECCION PRODUCCION
		SAN ANTONIO	GANADERIA SOSTENIBLE
		EL ENCANTO	GANADERIA SOSTENIBLE
		TRIUNFO UNO	GANADERIA SOSTENIBLE
		CAÑO BONITO	GANADERIA SOSTENIBLE
		MIROLINDO	PROTECCION PRODUCCION
		SANTA BÁRBARA	PROTECCION PRODUCCION
CABECERA MUNICIPAL	CENTRO	EL RETORNO	URBANA
		BAJO JORDAN	GANADERIA SOSTENIBLE
		EL TRUENO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL HOBO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		BETANIA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		PALMERAS UNO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		SAN ISIDRO ALTO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		BUENAVISTA	GANADERIA SOSTENIBLE
		LA VORÁGINE	GANADERIA SOSTENIBLE, PROTECCION PRODUCCION HACIA LA ZONA PROTEGIDA DE CERRITOS
		LA FLORESTA	GANADERIA SOSTENIBLE
		LA ESMERALDA	GANADERIA SOSTENIBLE
		LA ESPERANZA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
LA MARINA UNO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL		

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

JURISDICCIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA	UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL	VEREDA, CASCO URBANO	ZONA PRODUCTIVA PREDOMINANTE
		SAN ISIDRO UNO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL DANUBIO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		UNION ALTA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		PALMERAS DOS	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		SAN ISIDRO DOS	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		LA UNION BAJA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		SANTA HELENA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		PIÑALITO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		EL JAPON	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CHAPARRAL ALTO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CHAPARRAL MEDIO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CHAPARRAL BAJO	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		NUEVA PRIMAVERA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		CAÑO PAVAS	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		LA MORICHERA	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL
		LA DOS MIL	AGROFORESTAL, SILVOPASTORIL

La anterior zonificación y organización se encuentra consignada en el Mapa No. 1. Escenario de Ordenamiento Territorial, presentado a escala 1:200.000, el cual cubre todo el municipio. En este se puede apreciar como la Reserva Natural Nukak- Makú seguirá conservada, ya que no se estimularán los procesos de ocupación hacia este gran patrimonio natural.

Dada su ubicación y el vínculo establecido con la cabecera municipal, por requerimientos administrativos, Los resguardos indígenas de Morichal Viejo, Santa Cruz y Santa Rosa estarán articulados a la cabecera municipal, mientras que el Resguardo Indígena de la Asunción se integrará a la Unidad de planeación Rural de la Libertad.

La Libertad, El Unilla Y Cerritos se constituirán en Inspecciones, sin perder de vista que en ellas confluyen porciones territoriales de la Zona de Reserva Forestal de la Amazonia, es decir que se trata de las áreas ya ocupadas dentro de esta Reserva. Teniendo en cuenta lo anterior, la administración del territorio, desde sus Unidades de Planeación Rural y sus inspecciones, estará encaminada a garantizar el cambio de uso del suelo por usos compatibles o complementarios con el uso principal de la Reserva: la conservación y protección de los recursos naturales, en tanto está no sea objeto de sustracciones. Hacia las veredas que se encuentran dentro de la Reserva se orientará la inversión de una manera condicionada, de tal forma que no se incentive la continuidad de su ocupación. Lo anterior bajo los lineamientos definidos en el Plan de Manejo Ambiental que será concretado por el Departamento para esta Zona, en coordinación con la CDA y el INCORA, en el marco legal establecido por el Ministerio del Medio Ambiente (Resolución 293/98), tendiente a la sustracción de áreas en zonas de reserva forestal.

En tal sentido, los centros poblados rurales de La Libertad, El Unilla y Cerritos serán cabecera de Inspección, y estarán dotados de la infraestructura necesaria para atender las necesidades básicas de la población de su jurisdicción. El Unilla será un centro primario de apoyo al turismo ecológico que se dirigirá hacia Termales, y de acopio y distribución de la producción agropecuaria de esta zona del municipio. La Inspección de Cerritos, contará con

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

una infraestructura de apoyo al turismo ecológico dirigido hacia la Reserva Forestal de la Serranía de El Capricho y será un centro de apoyo a las actividades ambientales que se dirijan hacia esta Serranía.

Esta organización político administrativa integra los resguardos indígenas del municipio (La Asunción, Morichal Viejo y Santa Cruz), para garantizar el acceso de estas comunidades a los servicios sociales básicos, manteniendo el principio de respeto a la autonomía territorial y social de estos grupos.

La cabecera municipal estará fortalecida como principal centro prestador de servicios sociales básicos y productivos, y habrá desarrollado la infraestructura requerida para la atención de su población. Allí se prestará el servicio de educación diversificado, en la media vocacional y la básica secundaria, preparando a su juventud para actividades relacionadas con el desarrollo agropecuario sostenible, con el procesamiento de los productos agropecuarios, y para una vida laboral orientada a la prestación de servicios técnicos. La administración municipal se acompañará de la administración departamental y de las instituciones del orden local, departamental, regional y nacional que puedan contribuir en este empeño.

En este contexto de cooperación y coordinación institucional, el servicio de atención en salud se habrá mejorado, presentado total cobertura y eficiencia. La comunidad estará capacitada en la prevención de enfermedades, para lo cual las prácticas de saneamiento ambiental del entorno de la vivienda serán una realidad. Los habitantes del municipio contarán con viviendas en buen estado y condición para el desarrollo de una vida sana.

La administración municipal será líder en el proceso de construcción del municipio bajo la perspectiva planteada, para lo cual se habrá modernizado, fortalecido y estructurado de manera eficiente, siguiendo lo establecido en la Ley 617 de 2000.

El municipio estará integrado espacialmente, para lo cual contará con un sistema de movilidad estable y funcionando, donde las infraestructuras serán objeto de mantenimiento periódico y oportuno, y el transporte público estará regulado y funcionando con rutas establecidas.

En materia productiva, la actividad ganadera estará en proceso de tecnificación, mediante la introducción de prácticas del manejo del ganado más modernas y eficientes, y donde el uso racional e intensificado del suelo serán el derrotero. Se adelantarán los proyectos necesarios para recuperar las praderas degradadas, y para mejorar la productividad de la pastura, los cuales deberán contar con el apoyo decidido del Departamento y de instituciones del orden nacional con presencia en el Guaviare. Esta actividad se desarrollará en las zonas que se han definido para tal fin, identificadas como de ganadería sostenible y desarrollo silvopastoril.

Además de la ganadería, se habrán puesto en marcha proyectos que garanticen la seguridad alimentaria, y que generen excedentes económicos para que la población realice nuevas inversiones en sus fincas. En tal sentido, se irá avanzando en un proceso gradual de sustitución del cultivo ilícito, para lo cual ya se habrán puesto en marcha proyectos con alternativas viables identificadas.

Los habitantes del municipio estarán desarrollando su proyecto de vida en un ambiente sano y seguro, para lo cual es necesario que se concreten las propuestas de paz, y se margine a la población del conflicto armado. En el municipio existirán organismos de control que garanticen el respeto por los derechos humanos. En tal sentido, la convivencia pacífica será una realidad.

SUBTITULO III POLITICAS ESTRATEGIA Y OBJETIVOS

ARTÍCULO 5. POLITICA TERRITORIAL.

En primer lugar, la política territorial se orienta a la consolidación de los asentamientos de El Retorno, dotándolo de los equipamientos, infraestructuras y condiciones para que la población encuentre en él su espacio de vida, en un ambiente de total seguridad y donde se proyecten las generaciones futuras hacia una vida cada día mejor.

Las condiciones a que se hace mención corresponden a una visión de futuro diferente, donde el respeto mutuo, el derecho a la diferencia, la concertación y el diálogo permanente sean sus principios básicos de convivencia. Esta visión de futuro implica el reconocimiento del patrimonio natural, de cuyo cuidado depende el entorno sano para las generaciones venideras; de allí que se trate de poner en marcha opciones de uso de los recursos que garanticen su sostenibilidad.

En tal sentido, y en materia de servicios sociales básicos, se encaminarán todos los esfuerzos a garantizar una total cobertura y una calidad del servicio cada día mayor. Para lograrlo, es fundamental la consolidación de la red vial, y del Sistema de Movilidad en general, dado que resulta estratégico además para el Sistema Productivo del municipio.

Para garantizar esta cobertura y la eficiencia en la prestación de los servicios sociales, y en lo que se refiere a la educación básica, no necesariamente se abordará la construcción de nuevos establecimientos educativos, puesto que esta no ha sido la solución hasta el momento. No se trata de seguir detrás del colono a prestarle el servicio, por el contrario, se fortalecerán los centros educativos existentes e internados, y se aumentarán los grados escolares siguiendo las prioridades presentadas en las Unidades de Planeación Rural, pues el propósito es consolidar los asentamientos existentes y frenar los procesos de ocupación de las áreas protegidas.

En lo que se refiere a la educación básica primaria y secundaria, es necesario aunar esfuerzos para fortalecer los PEI y redefinirlos donde así se requiera, en función de los planteamientos del Esquema de Ordenamiento, que incorporen la educación ambiental, con el fin de brindar una formación que le permita al futuro ciudadano contribuir de manera más integral a la consolidación de una base productiva sostenible. De igual forma, si se trata de avanzar hacia el Ecoturismo, se brindarán las posibilidades para que los estudiantes de último grado cuenten con capacitación para constituirse en Guías Turísticos, para lo cual se establecerán los convenios requeridos con instituciones como el SENA.

Respecto a la atención primaria en salud, siguiendo el propósito mencionado, dado que este servicio es prestado por el Departamento, solo se solicitará la construcción de nuevos puestos de salud donde las Unidades de Planeación Rural así lo determinen, mientras que en los existentes se establecerán los debidos acuerdos con la Gobernación para el mejoramiento de su dotación y de los servicios que en ellos se prestan. Se trata de acordar los mecanismos para reorientar las funciones que hasta el momento prestan a la población. Un programa que será fortalecido es la promoción de la salud y la prevención de la enfermedad.

Respecto a los asentamientos nucleados, y tal como se presenta tanto en el TITULO III Componente Rural en los Centros Poblados Rurales, en las áreas que quedaron clasificadas como suelo urbano, será prioritaria la prestación de los servicios públicos domiciliarios, tal como lo plantea la Ley 388, siguiendo los lineamientos y prioridades del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado que será formulado durante el primer año del EOT. Con ello se contribuirá a consolidar la red de asentamientos nucleados que se menciona más adelante.

Un grupo de población al que se hace mención específica es el de las comunidades indígenas de la Asunción, Santa Cruz y Morichal Viejo, hacia las cuales el municipio

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

orientará y concertará el accionar institucional, tendiente al fortalecimiento de su estructura de organización y representación, de tal forma que se les permita ejercer la debida interlocución en igualdad de condiciones con el resto de la población municipal y sus instituciones. Es necesario tener presente que no se trata de aislar a la población indígena, ni segregarla de los beneficios del desarrollo; se propone, por el contrario, resaltar la diversidad cultural y fortalecer sus potencialidades. Se trabajará con la Oficina de Asuntos Indígenas con el objeto de conformar las bases que permitan en un futuro avanzar hacia la creación de las Entidades Territoriales Indígenas. **Se garantizarán los mecanismos y los recursos necesarios para que los Planes de Vida Indígena se pongan en marcha.**

El municipio cuenta con una base social organizada, que hace que El Retorno sea en el departamento, el municipio con la mejor organización social y comunitaria. Cuenta con una sociedad participante en los procesos de planificación del desarrollo, lo que se constituye en una gran fortaleza para generar y poner en marcha procesos en los cuales el compromiso comunitario es requisito indispensable. Ella es la que más contribuye a generar y apropiarse el sentido de pertenencia hacia el municipio. Es así como garantizar la continuidad en la construcción de una base social cada día más cohesionada, organizada y preparada, será un elemento que no se perderá de vista, dado su valor estratégico para el ordenamiento territorial.

De otra parte, en esa visión de futuro diferente, se trata de avanzar hacia la construcción de un municipio en el que la conservación de su capital natural sea una prioridad. En tal sentido, no se seguirán apoyando los procesos de avance de la frontera de colonización en las áreas protegidas, las cuales estarán integradas a los suelos de protección del municipio. Respecto a ellos, se establecerán y pondrán en marcha los mecanismos necesarios para que se cumpla la normativa hacia ellos establecida en el presente Esquema de Ordenamiento. Respecto al área ocupada dentro de la Reserva Forestal, se aportarán todos los elementos requeridos por el Departamento, y se realizará la debida participación, para que con este se concrete el Plan de Manejo que se formulará en estas áreas, paso requerido y necesario ante el Ministerio del Medio Ambiente para resolver el conflicto de ocupación de esta zona.

El Sistema Ambiental definido en el Esquema, será promovido en todo el municipio, con el fin de garantizar que la población lo reconozca como su gran capital, de inigualable valor que deberá ser protegido. En tal sentido, se formularán proyectos de educación ambiental tanto formal como informal, que garanticen el debido reconocimiento del patrimonio natural del municipio, sobre la base del conocimiento de su biodiversidad y valor cultural. Para garantizar su valoración, no solo desde el punto de vista contemplativo, se avanzará en la concertación con la Corporación CDA para que se elaboren las cuentas ambientales.

Respecto a las áreas de amenaza de origen natural, que presentan probabilidad de riesgo para la población, en ellas se adelantarán las acciones necesarias para reubicar la población que se encuentra en zona de alto riesgo, acciones que estarán orientadas por el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres. Este Comité formulará el Plan de Atención y Prevención de Desastres, en donde su prioridad estará puesta en la reubicación mencionada.

En general se prevendrá la ubicación de asentamientos humanos en las áreas de alta amenaza, dejando estas áreas para la protección y la conservación de los recursos, mientras que en las zonas de media y baja amenaza se promoverá la introducción de usos sostenibles. En los casos en que por imperiosa necesidad exista infraestructura social o de servicios en zonas de alto riesgo, se analizará y evaluará el nivel de riesgo que tenga, calculando la inversión requerida ante una posible reparación derivada del evento o amenaza probable.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

En todos los casos se concertará y capacitará a la comunidad para que participe en la disminución de la vulnerabilidad y/o nivel de amenazas naturales, evitando las quemas, no construyendo a la orilla de quebradas o ríos, no desviando ni ocupando caños o desagües naturales, y avisando a las autoridades locales sobre la presencia de factores de riesgo.

La Administración Municipal dirigirá sus esfuerzos a garantizar unas condiciones de vida cada día mejores para su población con sentido de pertenencia y comprometida con el municipio. Para ello, realizará las gestiones necesarias en materia de servicios sociales básicos, orientando la inversión del Estado hacia las prioridades aquí establecidas. De igual forma, propiciará el concurso del Departamento para que se avance en la búsqueda de soluciones pacíficas al conflicto armado, que afecta la tranquilidad y la sana convivencia en el municipio.

Un aspecto que se constituye en el eje fundamental que hará posible el Ordenamiento Territorial es la recuperación de la gobernabilidad. Para ello se deben propiciar todos los mecanismos que hagan posible la recuperación de la confianza en las instituciones y entre sus pobladores, avanzando en la definición y consolidación de normas básicas de convivencia y la promoción de la democracia, y potenciando la participación de sus comunidades, mediante el fortalecimiento del Sistema de Planeación Municipal. De otra parte, es necesario orientar esfuerzos en la búsqueda de la integridad e integración territorial, a través de la consolidación de una red de asentamientos urbanos como centros prestadores de los servicios requeridos por la población de su entorno, en particular como apoyo a la producción agropecuaria y al bienestar social. Con esta red, se propiciará no solamente la integración interna del municipio; también se garantizará la integración de éste con sus vecinos y la Nación.

El tal sentido, se promoverá el crecimiento urbano basado en el equilibrio entre las posibilidades de atención a la población y el desarrollo urbanístico, garantizando el abastecimiento de los servicios vitales en el área urbana y constituyendo un sistema de equipamientos eficientes, descentralizados y polifuncionales. Así mismo, la integridad e integración territorial requiere la estabilización de la economía mediante tres acciones fundamentales: la generación de condiciones para el fomento al empleo, el fortalecimiento fiscal del municipio, y la consolidación de alternativas económicas viables y sostenibles, para que sus pobladores puedan mejorar sus condiciones de vida.

En aras de consolidar una base económica y productiva estable y menos dependiente del cultivo ilícito, establecerá los convenios necesarios para garantizar que las actividades productivas se desarrollen de acuerdo a la Zonificación por Tipos de Uso del Suelo, consignada en el presente Acuerdo, y en tal sentido, todas las acciones de la UMATA se encaminarán a garantizar el uso adecuado del suelo, de conformidad con la Zonificación mencionada, ya que una condición necesaria para mejorar la productividad es utilizar de manera adecuada el suelo, desarrollando actividades productivas que sean compatibles con su aptitud. Lo anterior permitirá trabajar alrededor de las potencialidades del territorio, las cuales deberán ser evaluadas en términos de competitividad en los mercados regionales, nacionales e incluso internacionales.

Respecto a los renglones productivos alternativos que garanticen la diversificación de la economía, es necesario no perder de vista que estos deben responder a los retos de un sector agropecuario moderno, factor en el que el municipio encuentra un gran tropiezo, dado el atraso en que se encuentra su actividad agropecuaria. La modernización es uno de los retos para hacer posible el ordenamiento del territorio municipal, y ella sólo será posible si el Esquema de Ordenamiento se constituye en la carta de navegación, tanto de la Administración Municipal, como de las entidades con presencia en el Departamento, que hacen muy poca presencia en el municipio.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Así mismo es necesario agregar valor al producto. La pequeña producción agropecuaria no puede seguir compitiendo en condiciones inequitativas, donde la ganancia se queda en manos de comerciantes y procesadores de los productos. Comercializar productos tradicionales y productos sin valor agregado no tiene sentido en las actuales condiciones de la economía colombiana, de apertura de mercados y sin protección a la producción nacional.

Para lograr lo anterior es necesario el montaje de pequeñas empresas agroindustriales que permitan el procesamiento post-cosecha en pequeña escala, de forma que pueda ser controlado por asociaciones de productores creadas para tal fin, y que a su vez consoliden canales de comercialización articulados a mercados potenciales, los cuales deben ser determinados para cada producto. De esta manera se agrega valor al producto, se mejoran los ingresos y se generan lazos de solidaridad y de compromiso para asumir los nuevos retos. Estas empresas estarán vinculadas al Centro Integrado de Negocios que se instalará en el Municipio de San José del Guaviare.

Para que todo lo anterior sea posible, se deben reforzar dos aspectos centrales: la asistencia técnica agropecuaria, y la organización campesina y de los agentes de comercialización y mercadeo. Respecto a la primera, deben adelantarse las acciones necesarias para que exista una efectiva transferencia de tecnología, buscando que el Sistema Nacional de Ciencia y Tecnología agroindustrial sea realmente el organismo que garantice una adecuada generación de tecnología agropecuaria, y una transferencia efectiva y oportuna. Allí la investigación en productos, basada en la biodiversidad, y de mercados es fundamental. En lo que se refiere a la organización campesina, se promoverá la organización de los productores a través de grupos de economía solidaria, asociaciones gremiales y organización del trabajo, a nivel microempresarial o familiar. En este sentido, la responsabilidad de la administración municipal no descansará solamente en la UMATA, sino que además será necesario fortalecer una instancia que desde la administración local apoye el desarrollo social comunitario. Es preciso anotar que esta responsabilidad debe estar compartida por la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente y de Gobierno del Departamento.

ARTÍCULO 6. ESTRATEGIAS

Para el logro de los objetivos de cada una de las políticas se adelantarán las siguientes estrategias

- **Base social organizada y participante en la toma de decisiones en los procesos de planificación del desarrollo municipal:** integra el fortalecimiento de espacios permanentes de concertación, en especial orientados al seguimiento de los planes de desarrollo y del Esquema de Ordenamiento Territorial; la capacitación permanente y la generación de espacios de encuentro para garantizar la cohesión social y el sentido de pertenencia. Hace parte de esta estrategia el fortalecimiento y efectiva puesta en marcha del Sistema de Planeación Municipal, articulado al Sistema de Planeación Departamental.
- **Mejores condiciones de vida de los habitantes del municipio:** mediante la ampliación de cobertura y el mejoramiento de la infraestructura y calidad de los servicios sociales básicos, y la generación de una infraestructura productiva mínima, de manera conjunta entre gobierno y comunidad.
- **Paz y justicia:** promoción de la democracia, de los derechos humanos y de la negociación pacífica de conflictos; definición de compromisos para avanzar hacia la búsqueda de la paz, entendiendo que para ello se deberá contar con el acompañamiento decidido de la administración departamental.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

- **Base económica y productiva del municipio en proceso de consolidación:** preparación de una agenda de trabajo para la promoción de alternativas productivas y del proceso gradual del cultivo ilícito, sobre la base de la diversificación de la producción; creación de centros que integren los procesos de acopio, clasificación, transformación, comercialización y mercadeo promoción y desarrollo de programas de carácter ecoturístico que posibiliten la generación de nuevos ingresos para el municipio y potenciación de las fortalezas paisajísticas; generación de empleo; apertura de mercados a nivel nacional e internacional; promoción y concertación con los demás municipios del departamento en la preparación de una agenda para la sustitución de cultivos ilícitos, la cual deberá estar liderada por la administración departamental; y fortalecimiento de las finanzas municipales, para lo cual se trabajará sobre la base catastral, enriqueciéndola y garantizando el debido recaudo y se realizará el ajuste fiscal, siguiendo los lineamientos de la Ley 617 de 2000, y puesta en marcha de los mecanismos para garantizar el cobro de la plusvalía.
- **Sistema ambiental protegido y manejado de manera sostenible:** puesta en marcha de proyectos de manejo ambiental y de recuperación de rondas de lagunas, quebradas y ríos, y conservación de las áreas declaradas de importancia ambiental, en la zonificación ambiental del municipio. Desarrollo de mecanismos para la protección de suelos frágiles y susceptibles a procesos erosivos o de remoción severos. Estímulo a los propietarios de zonas de bosque por medio de incentivos fiscales y económicos para proteger las zonas boscosas, mediante la rebaja del impuesto predial p.e., el reconocimiento de una tasa anual por hectáreas mantenidas bajo bosque nativo. Desarrollo de programas de reforestación intensiva de tipo protector- productor en todo el municipio, especialmente en zonas de ronda de drenajes. Protección del componente hídrico como elemento fundamental para alimentar los drenajes de los ríos y quebradas que nacen en el municipio. Desarrollo de prácticas de conservación, protección y recuperación en las áreas estratégicas de producción del agua y de las rondas de los cauces de las aguas superficiales.
- **Puesta en marcha del Plan de Prevención y Atención de Desastres,** con base en el Mapa No. 4 de amenazas y el análisis de vulnerabilidad de los asentamientos localizados en zonas de alta amenaza natural se definirán y adelantarán programas de prevención de desastres y mitigación del riesgo a la inundación y a la erosión; educación y formación a la comunidad acerca de la prevención de riesgos, siguiendo la reglamentación del uso del suelo en zonas de riesgo; fortalecimiento del Comité para la Prevención y Atención de Desastres vinculando a la comunidad en la prevención.
- **Integración municipal:** organización del territorio tal como se presentó en el Título I, Subtítulo II del presente Acuerdo; fortalecimiento del rol funcional de las cabeceras de inspección a ser creados, para garantizar la debida representación de la administración municipal en su área de influencia, y consolidación del sistema de movilidad.

ARTÍCULO 7. OBJETIVOS

- Consolidar los asentamientos humanos existentes, que tienen sentido de pertenencia con el municipio
- Orientar y controlar los procesos de colonización, tendiendo a su estabilización y desestimulando la continuidad y permanencia de aquellos cuya actividad económica predominante es el cultivo ilícito de la coca.
- Disminuir los procesos de inequidad social y económica, distribuyendo la inversión social y económica estatal, según las prioridades del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno, Departamento del Guaviare.

- Avanzar hacia la consolidación de la base económica y productiva del municipio, sustentada en actividades lícitas y sostenibles, de conformidad con la aptitud de uso del suelo.
- Conformar una organización territorial para la administración del territorio municipal de manera eficiente.
- Regular y orientar el proceso de diseño y planificación del uso del territorio y de los recursos naturales renovables del municipio, con el fin de garantizar su explotación y desarrollo sostenible, así como el reconocimiento y protección de la biodiversidad.

SUBTITULO IV SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO: NORMAS ESTRUCTURALES

CAPITULO 1 IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 8. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Los Sistemas Estructurantes del Territorio son inmodificables durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, excepción hecha por la Ley 388. Los Sistemas estructurantes son:

- Clasificación y delimitación del suelo municipal
- Ambiental
- Movilidad
- Espacial de Interés Público
- Servicios Sociales y Productivos
- Vivienda de Interés Social
- Servicios Públicos
- Productivo y Extractivo

CAPITULO 2 SISTEMA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

ARTÍCULO 9. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

De conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley 388/97 el suelo del territorio municipal se clasifica en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección. Esta clasificación del suelo se presenta en el Mapa No. 2. Clasificación del Suelo Municipal, a escala 1:200.000.

ARTÍCULO 10. SUELO URBANO

Está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a procesos de desarrollo con altas densidades de ocupación y construcción, y procesos de asentamiento nucleado, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía que posibiliten su urbanización y edificación, y cuya destinación sean los usos urbanos. La delimitación del suelo urbano esta sujeta al perímetro sanitario o de servicios de acueducto y alcantarillado (Capítulo 3, Art. 9 Decreto 879/98, Ley 388/97). Podrán pertenecer a esta categoría aquellas **zonas con procesos de urbanización incompletos**, comprendidos en áreas

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

consolidadas con edificación, que se definen como zonas de mejoramiento integral o desarrollo prioritario.

Como suelo urbano también se definen las áreas clasificadas como esta categoría de los centros poblados rurales. (Idem, Artículo 20).

ARTÍCULO 11. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Está constituido por la porción del territorio que será habilitada para usos urbanos según las prioridades del Esquema de Ordenamiento y durante su vigencia. La incorporación de áreas para expansión urbana se ajustará a las previsiones de crecimiento del respectivo casco urbano y a la posibilidad real de dotación de infraestructuras para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, de áreas libres, parques y equipamientos colectivos de interés público o social.

Normativa general para el suelo urbano y de expansión urbana

- **Uso principal:** urbanización y consolidación de áreas en proceso de urbanización
- **Uso complementario:** localización de áreas de recreación colectiva y de infraestructuras de apoyo a la actividad urbana y rural.
- **Uso condicionado:** desarrollo urbano con especificaciones mayores a las definidas por el presente Esquema de Ordenamiento, en lo que se refiere a los índices de ocupación y áreas de cesión, entre otras.
- **Uso prohibido:** agropecuario, forestal, agroindustrial, suburbano, además de los estipulados de manera específica en el Componente Urbano.

ARTÍCULO 12. SUELO RURAL

Forman el suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, bien sea por razones de oportunidad, o por ser parte de los suelos destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de manejo y conservación de recursos naturales.

Normativa general para el suelo rural

- **Uso principal:** actividades agropecuarias, forestales, agrosilvopastoriles según el detalle presentado en el Componente Rural.
- **Uso complementario:** desarrollo suburbano en las áreas adyacentes a la cabecera municipal, localización de infraestructuras y equipamientos de apoyo a la producción, recuperación para la producción.
- **Uso condicionado:** los usos del Componente Rural que de acuerdo al análisis de aptitud de uso del suelo fueron definidos con aptitud con restricciones.

ARTÍCULO 13. SUELO DE PROTECCIÓN

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier clase de suelo que por su importancia y sus características geográficas, paisajísticas o ambientales tienen limitada la posibilidad de urbanizarse o de que allí se localicen asentamientos humanos, así sea de carácter disperso. Forman parte del suelo de protección las siguientes áreas:

- **Zonas protegidas legalmente:** corresponden a esta categoría la Reserva Forestal de la Amazonia (Ley 2/57), la Reserva Forestal Protectora de la Serranía de El Capricho y la

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Reserva Natural Nukak. En el Mapa No. 3. Sistema Ambiental, se encuentran consignadas como **zonas de alta significancia ambiental** y como **zonas de protección legal**, a escala 1:200.000 para todo el municipio y en el Mapa No. 3A a escala 1:50.000 para la franja más ocupada.

Hacen parte de esta categoría los resguardos indígenas de La Asunción, Santa Rosa y Santa Cruz.

- **Zonas de alta fragilidad ambiental:** hacen parte de esta categoría aquellas áreas del territorio municipal que deberán ser protegidas, bien sea por su alto valor ecológico o por ser áreas de **alta amenaza de origen natural** (por inundación y por remoción en masa) y **antrópico** (por contaminación hídrica y por erosión). Estas áreas se encuentran consignadas en los mapas 4 y 5 de Amenazas Naturales: Inundación y Remoción respectivamente, en el Mapa No. 6 Amenazas de Origen Antrópico: Erosión, y en el Mapa No. 3 y 3A Sistema Ambiental, a escala 1:200.000 para todo el municipio y a escala 1:50.000 para el sector más ocupado del mismo.
- **De utilidad pública** para la ubicación de infraestructuras de bienestar común y para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
- **Rondas de protección** de nacimientos, humedales y drenajes principales y secundarios. Se trata de las franjas de protección de 100 m para los nacimientos, los humedales y los drenajes mayores como es el caso de Caño Grande y el Río Inirida; y de las franjas de protección de 30 m para los drenajes menores.

Normativa general para los suelos de protección

- **Uso principal:** Protección y conservación de los recursos naturales
- **Uso complementario:** Recuperación para la protección, restauración ambiental, investigación controlada, ecoturismo y turismo científico
- **Uso condicionado:** Asentamientos humanos rurales y suburbanos, extracción de productos secundarios del bosque, extracción mineral extensiva, turismo masivo, construcciones e infraestructura para manejo y control de la protección. Construcción de infraestructura para captación de aguas, la cual tendrá un estudio previo, y aprobación y supervisión de la autoridad ambiental
- **Uso prohibido:** Urbanización, desarrollo de actividades comerciales e industriales, localización de infraestructuras y equipamientos, actividades agrícolas, pecuarias, forestales, extracción de productos primarios del bosque, extracción minera intensiva, parcelaciones para construcción de vivienda, tala y quema de la vegetación nativa. Vertimientos no controlados y todos aquellos que afecten negativamente el recurso hídrico del municipio.

Parágrafo 1 Para el desarrollo de proyectos de vivienda dispersa, parcelaciones para unidades agrícolas familiares, o construcción de infraestructura institucional en zonas de amenaza alta por remoción, es necesario elaborar un Plan de Manejo donde se especifiquen sus características técnicas y los posibles efectos ambientales que se generen durante las actividades a desarrollar. Las zonas de alta amenaza por inundación no tendrán excepciones y su única destinación será la protección y conservación

Parágrafo 1 Los suelos de protección prevalecen sobre las demás categorías de suelo, de tal forma que los usos aquí establecidos bajo ninguna razón son susceptibles de cambio.

CAPITULO 3 SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 14. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL

Está integrado por las áreas ya mencionadas en los Suelos de Protección, por las zonas propuestas para la protección, las zonas de recuperación, las zonas de producción, las microcuencas de Platanales, El Trueno, El Tablazo Esmeralda, Caño Mico y Caño Raya, y las subcuencas de Caño Grande, el Unilla y el Itilla. Lo anterior se encuentra consignado en el Mapa No. 3 Sistema Ambiental, a escalas 1:200.000 y Mapa No. 3A a escala 1:50.000 cuyos contenidos corresponden, en su orden, a todo el municipio y al sector comprendido entre el eje vial San José- Calamar.

De igual forma, hacen parte del Sistema Ambiental las reservas de suelo para las plantas de tratamiento de agua para el consumo humano, para las lagunas de oxidación o de tratamiento de aguas residuales, para el tratamiento, manejo y disposición final de residuos sólido, y para escombreras, tanto de la Cabecera Municipal como de sus Centros Poblados Rurales. Así mismo se integran a este Sistema los sitios de patrimonio ecoturístico y arqueológico del municipio, que son:

SITIO	TIPO DE PATRIMONIO	LOCALIZACIÓN
Baños de Termales	Ecoturístico	Vereda Termales
Mesa de La Lindosa	Ecoturístico y arqueológico	Compartido con el Municipio de San José, en Tomachipán
Salto El Gloria	Ecoturístico	Río Inírida
Salto Gloria, Cerro Pintado	Ecoturístico y arqueológico	Río Inírida
Los Chorros	Ecoturístico	Vereda Villa Nubia, Nacimiento de Caño Grande
Las cascadas de San Miguel y La Cristalina	Ecoturístico	Veredas San Miguel y La Cristalina
Cascada de Patio Bonito	Ecoturístico y arqueológico	Vereda Patio Bonito

Normativa general para el Sistema Ambiental

- **Uso principal:** Conservación de los recursos naturales
- **Uso complementario:** Restauración ambiental, investigación básica, ecoturismo y turismo científico
- **Uso restringido:** aprovechamiento de productos secundarios del bosque, para cuya explotación no se requiera la tala del bosque.
- **Uso prohibido:** agropecuario, industrial, minero, urbano, institucional, parcelaciones rurales, extracción de recursos primarios.

Parágrafo 1 Las reservas de suelo para los casos mencionados (agua para el consumo, aguas residuales, residuos sólidos) deberán disponer de una franja de amortiguación de por lo menos 50 m a la redonda. El desarrollo de las obras necesarias requerirá del Plan de Manejo Ambiental aprobado por la CDA.

CAPITULO 4 SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 15. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE MOVILIDAD

Este Sistema esta conformado por la red fluvial, el transporte y la infraestructura asociados; y por la red terrestre conformada por la red primaria que une a El Retorno con San José y con Calamar, y la red de articulación interna entre sus centros poblados y sus veredas, además de sus vías urbanas, el transporte y la infraestructura correspondientes.

Normativa general para el Sistema de Movilidad

- Se tendrán como prioridad, durante los 3 primeros año del EOT las redes terrestres secundarias y terciarias que posibilitan la consolidación de circuitos viales que garanticen la integración de las cabeceras de inspección con la cabecera municipal, y centros poblados de la nueva organización político administrativa del municipio, dejando como segunda prioridad la consolidación de la red vial que posibilita la integración veredal. En el Mapa No. 7 Propuesta Vial del Municipio, se determinan las vías que atenderá el Municipio y las que se encargará el Departamento, igualmente las de primera y mediana prioridad.
- La red terrestre integrará una franja de protección de 15 m a lado y lado de las vías, y a lo largo de ellas, como corredor de mitigación y protección de las zonas aledañas, y la Secretaría de Obras Municipal definirá las franjas de futura ampliación y la franja de aislamiento lateral con sus debidas precisiones. La franja de 15 m tendrá cobertura vegetal protectora.
- En las vías de bajo tráfico vehicular, las obras de arte menor tendrán como mínimo 6 m de ancho; en las de mayor tráfico, actual o previsto, estas obras se ajustarán al ancho del carril especificado.
- La Secretaría de Planeación Municipal adelantará el diseño y consolidación del puerto fluvial de El Retorno, para lo cual tendré en cuenta la definición de la franja de acceso y el área requerida para muelles de carga y pasajeros, con su respectiva zona de amortiguación, pues se trata de construcción de infraestructura portuaria en suelo de protección. En virtud de lo anterior, adelantará a concertación necesaria con la autoridad ambiental.
- La administración municipal, en cabeza de la Secretaría de Planeación, promoverá la conformación de una Comisión reguladora del valor del transporte en las dos modalidades existentes: terrestre y fluvial. En esta Comisión tendrán participación los transportadores, un representante de los usuarios del transporte de pasajeros, un representante de los usuarios del transporte de carga, el departamento y el municipio. De igual forma, promoverá la organización de transporte con la definición de rutas interveredales.

CAPITULO 5 SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO

ARTÍCULO 16. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO

Este Sistema se encuentra detallado en el Título II del presente Acuerdo y está constituido por el subsistema de espacio público y el subsistema de interés patrimonial.

Normativa general

El Sistema Espacial de Interés Público prevalecerá sobre los intereses particulares, por tanto no podrá ser objeto de ocupación o apropiación ni por particulares ni por entidades públicas.

El Concejo Municipal junto con la Administración Municipal establecerán las sanciones específicas aplicables a todo aquel que propicie o proceda a su ocupación.

CAPITULO 6 SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES Y PRODUCTIVOS

ARTÍCULO 17. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES Y PRODUCTIVOS

Está conformado por el subsistema de servicios sociales y por el subsistema de equipamiento productivo y de servicios de tipo general. En el primero se encuentran la infraestructura y equipamiento para la atención primaria en salud, la educación básica primaria, media vocacional y secundaria, el desarrollo de la cultura, la organización social y comunitaria, la seguridad ciudadana y la asistencia técnica agropecuaria.

El segundo trata de los equipamientos destinados a los procesos económicos de transformación y venta de bienes y servicios, y para el almacenamiento y transformación de la producción municipal, además del equipamiento de tipo general relacionado con la prestación de servicios públicos básicos de amplia cobertura como los cementerios, el servicio de degüello de ganado y las plazas de mercado. En este se encuentra también el equipamiento recreativo, el cual comprende las áreas cubiertas y descubiertas destinadas a la recreación, el turismo y el deporte.

Normativa general

En materia de servicios sociales básicos se dará prioridad al mejoramiento de su calidad y cobertura, y al fortalecimiento de la infraestructura existente y el mejoramiento de su respectiva dotación, en función de la organización político administrativa y de las prioridades definidas en los Componentes urbano y Rural. Una vez se logre lo anterior, y de ser estrictamente necesario y debidamente sustentado, se procederá a la construcción de nuevos equipamientos.

El servicio de asistencia técnica se orientará hacia la promoción de EOT y de los usos consignados y reglamentados para el suelo rural, velando porque se cumplan. La UMATA aunarà esfuerzos con el Departamento para la dotación de centros de acopio y distribución de productos según lo estipulado en el Título II del presente Acuerdo.

El equipamiento general se regirá por las prioridades establecidas en los Títulos I y II Componentes Urbano y Rural del presente Acuerdo.

CAPITULO 7 SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES Y PRODUCTIVOS

ARTÍCULO 18. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Está conformado por dos subsistemas: mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda nueva. Su respectivo detalle se encuentra en los Títulos II y III Componentes Urbano y Rural del presente Acuerdo.

Normativa complementaria

Se dará prioridad a la construcción de vivienda de interés social, en la cabecera municipal y en los centros poblados rurales, en las áreas definidas en el Título II Componente Urbano para el primer caso y en el Título III Componente Rural del presente Acuerdo para el segundo. El mejoramiento de vivienda se realizará con la población clasificada en los Niveles 1 y 2 del SISBEN, y se centrará en el saneamiento básico y ambiental.

CAPITULO 8 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO

ARTÍCULO 19. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO

Este Sistema está integrado por los subsistemas de:

- **Acueducto de la cabecera municipal** con sus redes primarias actuales y proyectadas, el tanque de almacenamiento actual, la planta de tratamiento de agua potable, además de la proyección de redes en suelo urbano y de expansión urbana. Hacen parte de este subsistema las redes primarias y tanques de almacenamiento de los centros poblados rurales, además de las redes proyectadas en el suelo urbano y de expansión urbana.
- **Alcantarillado de aguas residuales** de la cabecera municipal con sus redes primaria, la planta de tratamiento de esta aguas y las redes proyectadas tanto en el suelo urbano como al área de expansión urbana, además de las redes de alcantarillado actual y proyectadas de los centros poblados rurales.
- **Alcantarillado de aguas lluvias** proyectado tanto para la cabecera municipal como para los centros poblados rurales.
- **Telecomunicaciones** de cobertura total al municipio
- **El sistema eléctrico** actual y el proyectado, incluyendo la interconexión proyectada
 - **Aseo y manejo integral de desechos sólidos** de la cabecera municipal y de sus centros poblados rurales, tanto actuales como proyectados.

Normativa general

La prestación de los servicios públicos domiciliarios es obligación del municipio, tanto para el suelo urbano como de expansión urbana. Por tanto, el desarrollo y consolidación del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y de Saneamiento Básico es de primera prioridad en el Esquema de Ordenamiento. En el caso del acueducto y alcantarillado, su construcción y complementación se hará siguiendo lo estipulado en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, que el municipio tiene formulado y diseñado, previendo la formulación y diseño del plan de canalización de aguas lluvias y residuales en el caso del alcantarillado, tanto para la cabecera municipal como para los centros poblados rurales. De igual forma se ceñirá a lo establecido en las Unidades de Planificación Intermedia y los Planes Parciales consignados en el Título II Componente Rural centros poblados rurales.

Como determinantes generales además de las anteriores se debe considerar la ejecución de planes de expansión de redes, según priorización definida por las Unidades de Planeamiento Intermedio, capítulo 3, incluyendo la constitución de servidumbres y/o compra de predios. Todos los proyectos que hacen parte de los subsistemas de acueducto y alcantarillado, incluidas plantas de tratamiento de agua potable y residual, construcción de alcantarillado, planta de tratamiento y demás deberán estar condicionados a los resultados determinados por el plan maestro de Acueducto y Alcantarillado, como guía y patrón de la formulación y ejecución de los proyectos del presente esquema.

CAPITULO 9 SISTEMA PRODUCTIVO Y EXTRACTIVO

ARTÍCULO 20. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA PRODUCTIVO Y EXTRACTIVO

Está compuesto por las zonas de producción agropecuaria y forestal clasificadas de la siguiente manera: zona de producción para la ganadería sostenible, la zona de desarrollo agroforestal y silvopastoril y las zonas ecoturísticas, las cuales se encuentran detalladas en el Título III, Subtítulo V Componente Rural del presente Acuerdo, con su respectiva normativa; por el sistema de producción indígena; y por las actividades extractivas de madera, pesca y minería.

Normativa general

El Sistema productivo dará prioridad a todos aquellos proyectos y actividades que propendan por la sustitución del cultivo ilícito de la coca, y se regirá por las prioridades establecidas en el Título III, Subtítulo V Componente Rural del presente Acuerdo.

SUBTITULO V ASPECTOS POLITICO ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 21. EL QUEHACER INSTITUCIONAL

La administración municipal deberá realizar un proceso de modernización a través de la reestructuración de la administración municipal, con base en su capacidad financiera, tal como lo estipula la Ley 617 de 2000, para lo cual debe adoptar los siguientes mecanismos:

Planeación financiera

- Modernización del sistema tributario local, lo cual requiere de la actualización permanente de las bases de datos que contienen el registro de contribuyentes, actualizar la base catastral y puesta en marcha una política de cobro oportuno del impuesto, adoptando si fuese necesario incentivos fiscales.
- Generación de recursos mediante el apalancamiento de inversión, aprovechando su alta capacidad de endeudamiento, con lo cual estará en capacidad de financiar buena parte de los proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial
- Control del crecimiento de los gastos de funcionamiento, adoptando una política salarial que se ajuste a la capacidad financiera del municipio, con la necesaria revisión de la planta de personal, ajustada a la planta mínima necesaria para atender las demandas de la población del municipio.

Planificación del desarrollo

- Capacitación y potenciación del recurso humano encargado de las responsabilidades de adelantar la planificación del desarrollo y la planeación financiera.
- Diseño, montaje y puesta en marcha del Sistema de Información Municipal, el cual integrará la base catastral, la base de datos generada en el proceso de ordenamiento y los datos del SISBEN, entre otros.
- Convenios ínter - administrativos con los municipios vecinos que tienen veredas compartidas o tienen población con un alto sentido de pertenencia con El Retorno, para prestarles servicios y realizar inversiones del orden social y económico.

ARTÍCULO 22. PROYECTOS DEL ÁMBITO MUNICIPAL

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento territorial: Fortalecimiento y modernización de la administración municipal, consolidación de la base catastral del

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

municipio, control, seguimiento y evaluación del esquema de ordenamiento territorial, sistema de información municipal, alta gestión municipal, reorganización político administrativa, capacitación al Concejo Municipal, formulación de proyectos, planes parciales y planes interveredales del EOT, creación del Consejo Consultivo del Esquema de Ordenamiento, Publicación y difusión del EOT.

TITULO II COMPONENTE URBANO

SUBTÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPITULO 1 SUELO URBANO

ARTÍCULO 23. IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral (Artículo 31, ley 388, 1997).

- **Perímetro Sanitario.** Corresponde al área donde actualmente existen redes de acueducto y alcantarillado, y la zona donde hay posibilidades técnicas de expansión de las redes. La delimitación del Perímetro Sanitario del Municipio de El Retorno se presenta y queda definido en el Mapa No. 8 Clasificación del Suelo Urbano. Dentro del perímetro sanitario también se encuentra el área de atención de servicios de los centros poblados de Cerritos, El Unilla y La Libertad.
- **Perímetro Urbano.** Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios, incluyendo las zonas donde existen asentamientos en desarrollo, que tienen facilidad de implementar programas de mejoramiento integral para dotarlos de estos servicios durante la vigencia del EOT. La delimitación del Perímetro Urbano del Municipio de El Retorno, coincide con el perímetro Sanitario y se presenta en el Mapa No. 8 Clasificación del Suelo Urbano de El Retorno. Su definición corresponde a la siguiente delimitación:

DELIMITACIÓN DE PERÍMETRO URBANO Y DE SERVICIOS	
Punto 1 X= 1161272 Y= 750165	Localizado aproximadamente a 21.5 mts hacia el costado derecho del puente sobre caño grande localizado en la vía que de San José del Guaviare, conduce al municipio de El Retorno
Punto 2 X= 1161071 Y= 749790	Localizado aproximadamente a 423 metros del punto uno, en línea recta en dirección sur occidente desde el punto uno, delimitando la culata de los predios localizados al costado derecho de la vía San José del Guaviare - El Retorno, hasta la intersección con los predios localizados en dirección occidente, hacia la vereda el jordán.
Punto 3 X= 1161028 Y= 749819	Desde el punto dos, siguiendo por el costado derecho de la carrera novena, en el barrio El Progreso en dirección hacia la vereda El Jordán.
Punto 4 X= 1160822 Y=749842	Desde el punto tres, localizado aproximadamente a 207 metros, en dirección hacia la vereda El Jordán.
Punto 5 X=1160816 Y=749759	En dirección hacia el sur a 78 metros, en el limite del barrio El Progreso, limite con la manzana 067.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Punto 6 X= 1160780 Y=749764	Del punto 5 hacia el occidente en una distancia de aproximadamente 36 metros por el costado derecho del limite de la manzana 067 del barrio El Progreso
Punto 7 X= 1160775 Y=749725	Localizado aproximadamente a 39 metros del punto seis, en dirección sur hasta el costado izquierdo de la vía hacia la vereda el Jordán.
Punto 8 X=1160882 Y=749708	En dirección hacia el oriente por la vía El Retorno - El Jordán, aproximadamente a 107 metros por la cerca que delimita la manzana 053 del barrio El Quindío.
Punto 9 X= 1160817 Y=749652	En dirección hacia el sur, siguiendo por la cerca, hasta una distancia de 85 metros aproximadamente, en la misma manzana 053.
Punto 10 X=1160810 Y=749621	Por el costado occidental de la manzana 43 en la carrera 12, por la cerca existente, a una distancia de aproximadamente 34 metros desde el punto nueve.
Punto 11 X=1160772 Y=749543	Continuando en línea recta hasta el costado sur de la carrera 13 a una distancia de 86 metros .
Punto 12 X= 1160834 Y=749497	Por el costado sur de la carrera 13 en dirección hacia el Oriente a una distancia de aproximadamente 77 metros, por el costado posterior de la manzana 042 del barrio el Quindío.
Punto 13 X=1160711 Y=749397	Siguiendo hacia el sur en línea quebrada a una distancia de aproximadamente 158 metros.
Punto 14 X= 1160774 Y=749329	En línea recta atravesando la vía que del Retorno conduce a La Libertad, en una distancia de aproximadamente 95 metros en dirección hacia el oriente limites de la manzana 027 barrio el Recreo
Punto 15 X= 160871 Y=749397	En línea recta hacia el oriente por el costado posterior de la manzana 027 del barrio El Recreo con una distancia de 250 metros aproximadamente.
Punto 16 X= 1161022 Y=749196	En sentido Nororiental hasta el limite del internado masculino, en una distancia aproximada de 60 metros.
Punto 17 X= 1161064 Y=749240	En dirección Nororiental, en línea recta con una distancia aproximada de 63 metros hasta el muro del internado.
Punto 18 X= 1161188 Y=749046	En dirección sur oriental, en línea recta hasta el limite del internado en una distancia aproximada de 232 metros.
Punto 19 X= 1161435 Y=749209	En sentido nororiente con una distancia de 282 metros aproximadamente, en dirección hacia la vía que conduce a puente tabla en su costado sur.
Punto 20 X= 1161456 Y=749180	Con dirección al sur oriente por el costado sur de la vía a puente tabla, con una distancia de 38 metros aproximadamente.
Punto 21 X= 1161499 Y=749210	Con una distancia de 61 metros aproximadamente, en sentido nororiental siguiendo el sentido de la cerca del Arnulfo Briceño
Punto 22 X= 1161484 Y=749229	En sentido hacia el norte en una distancia de aproximadamente 23 metros, siguiendo la cerca del Arnulfo Briceño.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Punto 23 X= 1161716 Y=749430	En sentido Nororiental con una distancia de aproximadamente 306 metros, en línea recta hasta el borde de la manzana de la planta eléctrica con el sector inundable de Caño grande.
Punto 24 X= 1161433 Y=770002	En dirección norte, bordeando los límites con la zona de inundación de caño grande, hasta encontrar el embarcadero principal desde aquí bordeando en dirección norte hasta cerrar en el punto 1.

También forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles de los centros poblados de Cerritos, El Unilla, La Libertad. El perímetro urbano de este tipo de suelo se presenta en el Mapa de Clasificación del Suelo de los Centros Poblados de El Retorno.

ARTÍCULO 24. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según lo determinan los Programas de Ejecución (Artículo 32, Ley 388 de 1997).

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del casco urbano y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. El área de expansión urbana se presenta en el Mapa No. 8 Clasificación del Suelo Urbano y queda definido según la siguiente descripción:

PERÍMETRO DE EXPANSIÓN (A01)	
Punto P01 X= 1161467 Y= 749186	Corresponde a la esquina sur occidental de la escuela Arnulfo Briceño, se extiende en línea recta con una distancia de 207 metros aproximadamente hasta el punto P02.
Punto P02 X= 1161610 Y= 749038	Se encuentra localizado sobre el costado occidental de la vía a Puente Tabla, frente al lote del Internado masculino, de aquí describiendo un arco con una distancia de aproximadamente 287 metros hasta al punto P03.
Punto P03 X= 1161890 Y= 749091	En dirección Oriente hasta el límite o nivel máximo de inundación de caño grande, con una extensión de 180 metros hasta el punto P04
Punto P04 X= 1162055 Y=749281	En línea recta con sentido Noroccidental, por el nivel máximo de inundación de Caño Grande, con una distancia aproximada de 360 metros Hasta el punto P05.
Punto P05 X=1161737 Y=749447	En línea recta con sentido occidente por el límite de la calle 3, con una distancia aproximada de 400 metros, cerrando el polígono en el punto P01.

PERÍMETRO DE EXPANSIÓN (A02)	
Punto P06 X= 1161712 Y= 748915	Ubicado sobre el costado oriental de la vía a Puente Tabla, forma parte del predio 074. En su costado mas sur oriental. Tiene una distancia de 195 metros hasta el punto P07.
Punto P07 X= 1161562 Y= 748790	Corresponde al punto mas sur occidental del predio 074. Esta ubicado a una distancia aproximada de 340 metros siguiendo por el límite del predio 074 en sentido noroccidental hasta el punto P08.
Punto P08 X= 1161238 Y= 748895	Demarca un punto de quiebre, para continuar en sentido noroccidental, siguiendo por el límite del predio 074, en una distancia de aproximadamente 695 metros hasta el punto P09.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Punto P09 X= 1160641 Y=749250	En el punto de encuentro del limite del predio 074 con la vía que del Retorno conduce a La Libertad y se dirige en línea quebrada hacia el oriente en una distancia aproximada de 260 metros, en el limite con el predio 027 hasta encontrar el punto P10
Punto P10 X=1160870 Y=749396	Siguiendo hacia el sur por el límite del predio 027 en una distancia de 310 metros hasta encontrar el punto P11
Punto P11 X= 1161063 Y=749243	Se encuentra en el punto que limita los predios 027 y 014 y se dirige hacia el sur en una distancia de 233 aproximadamente, hasta el punto P12
Punto P12 X= 1161188 Y=749046	Se dirige hacia el oriente hasta el costado occidental de la vía a Puente Tabla en una distancia de 283 metros hasta encontrar el punto P13T
Punto P13 X=1161426 Y=749200	Cerrando el polígono, se dirige hacia el sur hasta encontrar el punto p06, con una distancia aproximada de 403 metros.

PERÍMETRO DE EXPANSIÓN (A03)	
Punto P14 X= 1160646 Y= 749278	Se encuentra en el costado derecho de la vía que del Retorno conduce a La Libertad y va en dirección noroccidental en línea quebrada con una distancia de aproximadamente 415 metros hasta el punto P15.
Punto P15 X= 1160476 Y= 749546	Bordeando el costado mas occidental del predio 073, continua en línea quebrada hacia el norte con una distancia de aproximadamente de 421 metros hasta el punto P16.
Punto P16 X= 1160500 Y= 749872	En línea recta con una distancia de 331 metros en dirección al oriente hasta el punto P17.
Punto P17 X= 1160829 Y=749884	En línea recta con dirección sur oriental con una distancia aproximada de 168 metros hacia el punto P18.
Punto P18 X= 1160775 Y=749725	En línea recta con una dirección hacia el oriente y una distancia de aproximadamente 109 metros hasta el punto P19.
Punto P19 X= 1160882 Y=749708	En línea quebrada dirección sur occidente, con una distancia aproximada de 200 metros, hasta el punto P20.
Punto P20 X= 1160772 Y=749543	En línea quebrada, bordeando el limite con la manzana 042, en dirección sur con una distancia aproximada de 280 metros hasta el punto P21.
Punto P21 X=1160744 Y=749364	Por el borde de la vía que dirige hacia La Libertad con una distancia de aproximadamente 133 metros cerrando la poligonal en el punto P14.

- Perímetro De Expansión Urbana.** El perímetro urbano de El Retorno deberá extenderse hacia la zona suroriental del casco urbano, en dirección hacia la vía a Puente Tabla, barrios El Recreo y el Jardín y entre la vía que de El Retorno conduce a Calamar y la vía que de El Retorno conduce a la vereda el Jordán, donde técnicamente es posible llevar los servicios básicos, durante la vigencia del EOT. Esta expansión implica el diseño y construcción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para esta zona.

En los centros poblados de Cerritos, El Unilla, La Libertad forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles, que se encuentran localizados dentro de los perímetros

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

delimitados en él en el Mapa de Clasificación del Suelo de los Centros Poblados de El Retorno, cuyos desarrollos se definirán durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento.

Normativa

Uso Principal: Urbanización y consolidación de áreas en proceso de urbanización previa extensión de redes de servicios públicos básicos

Usos Compatibles: Localización de áreas de recreación colectiva y espacio urbano y de infraestructuras de apoyo a la actividad urbana y rural

Usos Condicionados: Desarrollo urbano con especificaciones mayores a las definidas por planeación municipal en lo que se refiere a los índices de ocupación y áreas de cesión entre otras

Usos Prohibidos: Agropecuario, forestal y rural

ARTÍCULO 25. USOS DEL SUELO URBANO

El esquema de Ordenamiento Territorial considera necesario categorizar la aptitud de uso del suelo según su especialización, cobertura e intensidad, a al par con sus afectaciones ; es decir, su grado de compatibilidad, complementariedad o conflicto de uso, con el fin de armonizar las diferentes actividades urbanas, reducir los efectos negativos sobre el medio ambiente y la ciudad, el incremento indeseado de la frecuencia del tráfico vehicular y sus efectos sobre la salud de los habitantes.

La clasificación de estos usos esta definida en Áreas Vocacionales Título II Subtítulo III Capítulo 2 del presente Acuerdo, acorde al tratamiento y por la clasificación vial en cuanto a su intensidad. Estos usos se representan en el Mapa No. 9 Unidades de Planificación Intermedias a escala 1.5000.

Se definen los siguientes Usos Urbanos

- **USO RESIDENCIAL:** Las edificaciones con destino residencial tendrán la siguiente clasificación:

CODIGO	USO	DEFINICION	TIPOLOGIA
VIVIENDA			
V1	TIPO 1	BAJA DENSIDAD	UNIFAMILIAR
V2	TIPO 2	RESIDENCIAL BARRIAL	BIIFAMILIAR
V3	TIPO 3	INTERES SOCIAL	UNI-BIFAMILIAR
V4	TIPO 4	CONJUNTO	MULTIFAMILIAR

USO COMERCIAL: Las edificaciones con destino comercial tendrán la siguiente clasificación:

CODIGO	TIPOLOGIA	DESCRIPCION
COMERCIO		
Tipo A: Comercio que se desarrolla predio a Predio en áreas de la ciudad.		
Tipo B: Comercio por departamentos o en centros comerciales que se desarrollan en áreas previstas para este uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.		

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

CODIGO	TIPOLOGIA	DESCRIPCION
C1	GRUPO 1 ALCANCE LOCAL: Establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico	<p>Venta de bienes:</p> <p>a) Alimentos al detal para consumo diario de: bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescados, salsamentarías, tiendas y similares.</p> <p>b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias, perfumerías.</p> <p>c) Artículos de línea múltiple y al detal: Misceláneas y Boutiques.</p> <p>d) Artículos de Librería y papelería al detal.</p> <p>Venta de servicios:</p> <p>a) Servicios personales: Salón de Belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería.</p> <p>b) Servicios alimenticios al detal: Fuentes de soda.</p> <p>c) Servicios profesionales: Estudio de Arquitectos, Ingenieros, Abogados y similares. Consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.</p> <p>Servicios florales al detal: Floristerías y similares.</p>
C2	GRUPO 2 ALCANCE SECTOR: Establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico.	<p>Venta de bienes:</p> <p>a) Textiles al detal: Almacenes de ropa, almacenes de telas, paños, cortinas.</p> <p>b) Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar.</p> <p>c) Artículos de cuero: Almacenes de zapatos, carteras, etc.</p> <p>a) Almacenes de discos, joyerías, relojerías, aparatos fotográficos.</p> <p>b) Artículos de ferretería, repuestos eléctricos y electrónicos.</p> <p>c) Exhibición y venta de vehículos.</p> <p>d) Venta de combustibles y similares: Cocinol, carbón, lubricantes.</p> <p>e) Venta de artículos funerarios (funerarias).</p> <p>f) Insumos industriales, de construcción y agropecuarios: Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, artículos de construcción.</p> <p>g) Estaciones de servicio.</p> <p>Venta de servicios:</p> <p>a) Recreativos: Cine, tabernas, café-conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.</p> <p>b) Personales: Sauna, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.</p> <p>c) Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías (Planta), encuadernación, remontadora, mecánica, automotores, eléctricos, electrónicos.</p> <p>d) Turísticos: Hoteles, aparta-hoteles y residencias.</p> <p>e) Financieros: Compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores, corporaciones de ahorros, bancos.</p> <p>f) Parqueaderos: provisional y permanente.</p>
C3	GRUPO 3 ALCANCE URBANO: Establecimientos que por la magnitud de sus establecimientos y su impacto ambiental o urbanístico requieren de una localización especial.	<p>Venta de servicios:</p> <p>a) Bodegas de almacenamiento o depósitos</p>

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

CODIGO	TIPOLOGIA	DESCRIPCION
C4	GRUPO 4	<p>ALCANCE URBANO: Venta de servicios:</p> <p>Establecimientos que por la actividad que en ellos se desarrolla, generan un impacto social negativo y que por lo tanto tienen restricciones de localización</p> <p>a) Recreativos: Discotecas, bares y cantinas, cafés, casas de lenocinio. b) Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares. c) Funerarios: Salas de Velación</p>
<p>En los establecimientos comerciales tipo B podrán localizarse comercios del Grupo 1 y 2. Además con restricciones, los servicios recreativos del Grupo 4</p>		

- **INSTITUCIONAL.** Las zonas o edificaciones de uso institucional son aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos, requeridos por la población. De acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico se clasificarán así:

DOTACIONAL INSTITUCIONAL			
CODIGO	TIPOLOGIA		DESCRIPCION
DI- 1	TIPO 1	ALCANCE LOCAL: Son aquellos compatibles con el uso residencial	<p>Servicios culturales:</p> <p>a) Educativos a excepción de Universidades o similares b) De culto a excepción de cementerios</p>
DI- 2	TIPO 2	ALCANCE SECTOR: Compatibles con uso residencial pero con restricciones de localización	<p>Servicios administrativos:</p> <p>a) Educativos como Universidades y similares b) Sociales y asistenciales como Hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud. c) Centros administrativos</p>
DI- 3	TIPO 3	ALCANCE URBANO: No compatibles con uso residencial, dado el alto impacto social que producen, por lo que tienen restricciones en su localización.	<p>Servicios de seguridad:</p> <p>a) Instalaciones militares b) Instalaciones de policía c) Instituciones carcelarias.</p>

- **USO INDUSTRIAL**

INDUSTRIA			
Tipo A: Industria extractiva			
Tipo B: Industria Transformadora			
CODIGO	TIPOLOGIA		DESCRIPCION
IN1	Tipo B Grupo 1	DOMESTICO: Compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental	No contaminante
IN2	Tipo B Grupo 2	< 20 EMPLEADOS, DIURNO: Compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud.	No contamina, instalaciones
IN3	Tipo B Grupo 3	>20 EMPLEADOS, DIURNO: Industria con restricciones de localización debido a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.	Con condiciones de ubicación

La Secretaría de Planeación Municipal se encargará de estudiar cuales establecimientos industriales conformarán cada uno de los grupos fijados. Para lo cual deberá considerar las siguientes variables:

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

- Tamaño de la industria, teniendo en cuenta: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.
 - Impacto ambiental teniendo en cuenta: Consumo de servicios públicos, (agua, energía, aseo), producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radiactivos).
 - Impacto urbanístico teniendo en cuenta: generación de tráfico y usos conexos.
 - Tipos de productos.
- **USO RECREACIONAL:** Las zonas o establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental en los siguientes grupos:

RECREACIONAL		
CODIGO	TIPOLOGIA	DESCRIPCION
Rp1	Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y Urbanístico	a) Parques de recreación activa y pasiva. b) Zonas verdes c) Clubes campestres
Rp2	Grupo 2: Compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización, debido a su alto impacto urbanístico	a) Parques de diversión b) Clubes sociales c) Centros deportivos y de espectáculos.

Parágrafo 1: Todos los predios que a la puesta en vigencia del presente EOT, estén destinados a usos recreativos, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio.

- **USO MIXTO:** Las edificaciones de uso mixto tendrán la siguiente clasificación:

MIXTO			
M1	TIPO 1	Mixto con predominio residencial	Combina usos de bajo impacto ambiental.
M2	TIPO 2	Domina cualquier uso	Combina usos de impacto urbano

ARTÍCULO 26. TRATAMIENTOS URBANOS

Los aspectos que se deberán tener en cuenta por parte del municipio para delimitar y definir el tratamiento de las áreas serán:

- **Aspectos demográficos y sociales:** Estratificación social, población y densidad.
- **Aspectos económicos:** Actividad económica, precios de la tierra y valorización.
- **Aspectos físicos:** Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, capacidad portante de los suelos, equipamiento urbano, usos del suelo, accesibilidad, estado de la construcción, tipología de lotes, valores ambientales, urbanísticos históricos y arquitectónicos.

Los tratamientos y manejos urbanos están contenidos en la descripción y detalle que se presenta en cada Área Vocacional en el Título II Subtítulo III Capítulo 2 y están referenciados espacialmente en el Mapa No. 9 Unidades de Planeamiento Intermedio ya mencionado. Ellos se definen bajo los siguientes conceptos:

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

- **Conservación:** Son categorías de los tratamientos de conservación: la preservación estricta, la restauración y conservación urbanística y la recuperación.
- **Preservación estricta:** Se refiere a los terrenos que, aunque se encuentran localizados al interior del área urbana, contienen ecosistemas naturales valiosos y/o presentan alto nivel de amenaza natural, por lo cual debe evitarse cualquier tipo de intervención antrópica.
- **Restauración y conservación urbanística:** Indica el manejo que se le dará a aquellas zonas donde haya presencia de patrimonio histórico cultural. La restauración implica acciones para devolver al área sus características originales, significa la posibilidad de dar usos productivos específicos, siempre y cuando se desarrolle sin detrimento de los mismos.
- **Recuperación:** Áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados y asentamientos humanos en riesgo, las intervenciones se traducen en programas de control de la contaminación, relocalización, obras de corrección, control de riesgos, reforestación. La delimitación dentro del suelo urbano de los tratamientos de conservación, y sus categorías correspondientes, se establece en el plano Urbano de Unidades de Planificación Intermedias a escala 1:5.000 para El Retorno y los asentamientos urbanos de Cerritos, La Libertad, EL Unilla
- **Renovación urbana:** Son las acciones dirigidas para introducir modificaciones sustanciales en el uso actual o para detener deterioro físico o ambiental, aplicable a áreas que presenten conflictos de uso por incompatibilidad, congestión etc. La delimitación dentro del suelo urbano de los tratamientos de renovación urbana, y sus categorías correspondientes, se establece en el plano Urbano de Unidades de Planificación Intermedias en la escala 1:5.000 para El Retorno.
- **Consolidación:** Se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas de la ciudad donde existe déficit o carencia de servicios públicos, equipamientos de servicio social, y problemas de accesibilidad. Las acciones persiguen mejorar cobertura en estos aspectos.

La delimitación dentro del suelo urbano de los tratamientos de consolidación están igualmente definidos en los planos de Unidades de Planificación intermedias a escala 1:5.000.

- **Mejoramiento Integral de Asentamientos:** Constituyen las áreas sujetas a acciones que combinan de manera integral los tratamientos de consolidación y recuperación.
- **Desarrollo de Inmuebles sin Urbanizar :** Se refiere a las áreas urbanas con bajos grados de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse, bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el Plan, de acuerdo a su vocación, proyección e integración con los sistemas estructurantes.

Parágrafo1: Cada unidad determina los usos principales y prohibitivos, en función de su vocación, de las afectaciones por la clase de suelo y de la orientación específica del manejo propuesto.

CAPITULO 2 SUELO DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 27. IDENTIFICACION DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier clase de suelo, 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 (Artículo 35, ley 388, 1997).

ARTÍCULO 28. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

La delimitación de este tipo de suelo se hará sobre una superficie de dos kilómetros a la redonda del casco urbano de El Retorno donde existe una alta influencia de la población. Su delimitación se presenta en el Sistema Ambiental, dentro de las Sistemas Estructurantes Título II Subtítulo II Capítulo 1 del presente Acuerdo.

SUBTITULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES

CAPÍTULO 1 SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 29. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES CONSIDERADAS EN EL SISTEMA AMBIENTAL

Serán las del suelo de protección y corresponden a los cuerpos de agua y nacederos, áreas de interés turístico, vegetación y zonas de alto y mediano riesgo por amenaza natural encontradas en el casco urbano y la periferia de El Retorno. Estas unidades se presentan en el Mapa No. 10 Sistema Ambiental Urbano de El Retorno. Las unidades correspondientes a riesgos por amenaza antrópica se mencionan en el Sistema de Equipamientos Artículo 34 del presente Acuerdo.

El objeto es proporcionar una reglamentación para cada zona de la ciudad que debe ser protegida por presentar riesgo de deterioro o destrucción y dar a conocer los elementos de la ciudad que se protegerán y conservarán para la sostenibilidad de la misma

ARTÍCULO 30. BOSQUES DE PROTECCIÓN

Dentro de esta categoría se encuentra el bosque de ronda de cuerpos de agua, para el cual se tendrán en cuenta los siguientes usos:

- **Uso Principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos
- **Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.
- **Usos Condicionados:** Construcción de infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios, para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
- **Usos Prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la tala y quema de vegetación nativa y la caza.

ARTÍCULO 31. CUERPOS DE AGUA

Los cuerpos de agua identificados en el área urbana de El Retorno son Caño Grande, caño El Trueno y caño Rubio, los cuales se encuentran identificados en el Mapa No. 10 Sistema Ambiental Urbano con el Número 6.

Normativa

- **Uso principal:** Protección de aguas
- **Usos Compatibles:** Recreación pasiva y contemplativa, pesca controlada
- **Usos Condicionados:** Captación de aguas o vertimientos, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua y no se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre
- **Usos Prohibidos:** Rellenos, vertimiento de aguas servidas sin tratamiento, vertimiento de desechos sólidos, vertimiento de hidrocarburos

ARTÍCULO 32. AREAS DE RONDA

Es la franja de 30 metros situada de forma paralela al nivel máximo de aguas a lado y lado de los caños y que debe estar cubierta con vegetación de tipo protector. Estas áreas están identificadas en el Mapa No. 10 Sistema Ambiental Urbano de El Retorno.

Normativa:

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva y contemplativa

Usos Condicionados: Captación de aguas o vertimientos, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua y no se realice sobre los nacimientos, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos Prohibidos: Rellenos, usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTÍCULO 33. ÁREAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA MEDIA POR PROCESOS NATURALES

Corresponden a las zonas que presentan Amenaza Media por Inundación, las cuales están identificadas en el Mapa No. 10 Sistema Ambiental Urbano. (Esta zona no se refleja en el mapa No 4 debido a la diferencia de escala.) Requieren para la autorización de nuevos proyectos urbanísticos o de infraestructura, por parte de la Oficina de Planeación, de un estudio detallado de las cotas máximas de inundación del cauce, que garanticen un margen de seguridad, para que la construcción no sea potencialmente afectada por inundaciones. Asimismo, se entregará un Plan de Manejo donde se informe a la oficina de Planeación sobre las características técnicas y posibles efectos ambientales generados durante las actividades a desarrollar.

Normativa

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para protección de los mismos.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Usos Compatibles: Recreación pasiva y contemplativa

Usos Condicionados: Captación de aguas o vertimientos, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua y no se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre

Usos Prohibidos: Relleno, usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería.

ARTÍCULO 34. ÁREAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA ALTA Y MEDIA POR PROCESOS ANTRÓPICOS

Comprende las zonas verdes del área urbana y las zonas de explotación minera

Zonas Verdes urbanas: Comprende el conjunto de zonas verdes del área urbana existentes en la actualidad y las que ya están proyectadas.

Normativa

Uso principal: Vegetación, arborización nativa.

Usos Compatibles: Construcción de infraestructura no cubierta para la recreación que proteja la vegetación

Usos Condicionados: Infraestructura deportiva y de recreación cubierta

Usos Prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería.

Zonas de Explotación Minera:

Normativa

Uso principal: Explotación de gravilla y otros minerales

Usos Compatibles: Construcción de infraestructura para acceso de vehículos

Usos Condicionados:

Usos Prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda.

ARTÍCULO 35. PROGRAMAS Y PROYECTOS

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Recuperación y conservación del bosque protector y de las zonas verdes.

CAPITULO 2 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SANEAMIENTO BÁSICO

ARTÍCULO 36. SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO

Pertencen a este subsistema la reserva del suelo para la provisión de agua potable, todas las redes primarias, secundarias y domiciliarias existentes y proyectadas de agua potable. Se incluyen en este conjunto los elementos que se prevén dentro de la propuesta del EOT de El Retorno.

Se determina que el cubrimiento del servicio para todo el casco Urbano debe darse en el corto plazo de vigencia del EOT, a partir del desarrollo de la optimización de la red de

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

acueducto actual, como resultado de la construcción técnica que incluya una planta de tratamiento de las aguas que se toman de caño grande.

La administración municipal, dentro del programa de mejoramiento de la prestación de servicios de acueducto, realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Construcción de balsas flotantes, construcción de planta de tratamiento de agua potable, Construcción de sistema de acueducto, Instalación de contadores, Optimización red de acueducto

ARTÍCULO 37. SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO.

Este subsistema de Servicios Públicos comprende toda la red de alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias, el sistemas de tratamiento de aguas residuales y los sistemas de recolección y disposición de residuos sólidos. Ellos son presentados en los Mapa No. 11 Sistema de Servicios Públicos y Saneamiento Básico.

- **Alcantarillado de aguas negras:** El EOT define la consolidación de la prestación del servicio de alcantarillado así: construcción de redes, complementación y reemplazo de las mismas, en sectores donde está deteriorado. También define el tratamiento técnico adecuado de aguas residuales cuyos emisarios finales serán Caño Grande y Caño Rubio. El Esquema de Ordenamiento determina el crecimiento de la ciudad a partir del cumplimiento de esta consolidación y prioriza todo proyecto que al respecto se presente.

Esto debe ser complementado con la clara obligatoriedad para el otorgamiento de nuevas licencias, consistente en que al interior de los proyectos y predios se separen las aguas lluvias y las aguas negras en el sistema de drenajes.

- **Alcantarillado de aguas lluvias:** Toda nueva construcción deberá considerar el diseño por separado del alcantarillado de aguas lluvias y la C.D.A. reglamentará la disposición final de estas.

La administración municipal, dentro del programa de mejoramiento de la prestación de servicios de alcantarillado, realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Construcción de alcantarillado, Planta de tratamiento del sistema de alcantarillado, Canalización aguas lluvias, Estudio de preinversión para alcantarillado pluvial.

Como determinantes generales además de las anteriores se debe considerar la ejecución de planes de expansión de redes, según priorización definida por las Unidades de Planeamiento Intermedio, **incluyendo la constitución de servidumbres** y/o compra de predios. Todos los proyectos que hacen parte de los subsistemas de acueducto y alcantarillado, incluidas plantas de tratamiento de agua potable y residual, construcción de alcantarillado, planta de tratamiento y demás deberán estar condicionados a los resultados determinados por el plan maestro de Acueducto y Alcantarillado, como guía y patrón de la formulación y ejecución de los proyectos del presente acuerdo.

ARTÍCULO 38. SUBSISTEMA DE ELECTRIFICACIÓN

Este subsistema de Servicios Públicos comprende toda la red de líneas, de media y baja tensión además de la infraestructura prevista para la futura interconexión: Transformadores, planta, etc. Ellos son presentados en los Mapa No. 11 Sistema de Servicios Públicos.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Teniendo en cuenta que gran parte de la efectividad de los planes parciales dependen de la interconexión eléctrica de El Retorno, se debe realizar la instalación de la infraestructura necesaria dentro del corto plazo del Esquema de Ordenamiento territorial y consolidar la Empresa de Energía Eléctrica garantizando su sostenibilidad económica, a través de la actualización de la estratificación y cobro del servicio de acuerdo al valor de generación.

La administración municipal, dentro del programa de mejoramiento de la prestación de servicios de energía eléctrica, realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Constitución de la Empresa de Energía Eléctrica, construcción de la subestación de El Retorno, Renovación de redes de energía eléctrica, Ampliación de redes de alumbrado público sobre principales vías del área urbana.

ARTÍCULO 39. SUBSISTEMA DE TELECOMUNICACIONES

Comprende la red de líneas de telefonía, antenas e instalaciones de la empresa prestadora del servicio. El municipio propenderá por llevar a cabo los convenios necesarios para lograr la optimización del servicio de telefonía pública y de abonados privados y la instalación de 100 líneas telefónicas.

A mediano y largo plazo se proyecta un total cubrimiento del servicio en zona rural y urbana.

ARTÍCULO 40. ASEO Y MANEJO INTEGRAL DE DESECHOS SÓLIDOS

El municipio deberá llevar a cabo el estudio y diseño del plan de manejo integral de basuras, el cual debe contemplar la construcción de una planta de tratamiento de residuos sólidos que garantice el adecuado procesamiento de elementos reciclables.

A mediano plazo, y siguiendo con lo propuesto en el plan de manejo integral de basuras, se emprenderán campañas educativas y de capacitación para la separación de basuras desde la fuente. Así mismo se implementarán parcelas demostrativas donde se puedan fortalecer las campañas educativas. Estos proyectos dependen en gran medida de la efectividad del servicio de energía eléctrica.

CAPÍTULO 3 SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 41. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE MOVILIDAD

Pertenece a este sistema el conjunto de todas las vías (terrestres y fluviales) que comunican el municipio entre sí y con toda la nación; también hace parte de este sistema el equipamiento de transporte necesario en cada tipo de red y su parque automotor.

ARTÍCULO 42. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD TERRESTRE (MODIFICADO) acuerdo N.04 de 2006

La red terrestre comprende la infraestructura del conjunto de vías, andenes, separadores, glorietas y zonas de aislamiento. Dentro de este subsistema se definen la Red Vial Urbana

- **Clasificación de la Red Vial Urbana**

VU-1: Vía Urbana de Primer Orden, Primaria o Principal: Son las vías que permiten el enlace del área urbana con las vías rurales. Su función es la de garantizar un fácil acceso desde las demás zonas urbanas. Estas vías permiten que se divida el área del casco urbano

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

en sectores y se caracterizan por el ancho de su perfil vial, por su función de conectar polos de atracción de la actividad urbana y están orientadas a canalizar el tráfico urbano público y las actividades urbanas intensivas en empleo. Las vías urbanas principales que se articulan con las vías urbanas regionales conforman el sistema vial urbano - regional, cuya función es la de vincular el área urbana creando una permeabilidad de la ciudad con respecto a los flujos vehiculares regionales.

VU-2: Vía Urbana de Segundo Orden o Secundaria: Son las vías que permiten una comunicación directa, entre las áreas verdes y comunales de los diferentes sectores urbanos, tanto a nivel vehicular como peatonal. Además unen los centros de servicios comunales con las vías urbanas principales, siendo las comunitarias principales.

VU-3: Vía Urbana Local: Son las vías que permiten el acceso a los diferentes predios urbanos conformando una malla integrada al sistema vial general. Su función es de servicio interno a las áreas intensivas de vivienda y empleo, están orientadas a canalizar principalmente los flujos peatonales de los diferentes predios urbanos integrados a la malla del sistema vial general.

VU-4: Vía Urbana de acceso: Son aquellas que enlazan las viviendas, sus áreas de aparcamiento adyacentes y espacios abiertos comunes, con las calles locales.

VUP: Vía Urbana Peatonal: Son vías de uso exclusivamente peatonal.

- **Normativa**

Las vías principales serán los elementos organizativos y a ellos estará supeditada toda intervención urbana. Su construcción se hará según los parámetros establecidos en el Artículo 42 del presente Acuerdo. Los estudios técnicos serán coordinados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Toda urbanización que se adelante en el Área de Expansión Urbana deberá implementar un sistema vial que se integre al actual e incluya los perfiles previstos por el EOT. El urbanizador deberá entregar todas las vías pavimentadas y construidos sus elementos componentes (andenes y separadores).

Para la configuración de la red vial, se deben prever los diseños técnicos y procedimientos jurídicos para afectaciones urbanísticas y enajenación de predios. De esta manera se garantizarán las franjas requeridas para los futuros corredores viales, para lo cual se establecen de manera precisa cada uno de los proyectos viales que contiene la zona y el manejo para la estructuración del transporte. (Ver Mapa No. 12 Sistema de Movilidad Urbano).

Los terrenos necesarios para el cumplimiento del presente Esquema de Ordenamiento, se cederán gratuitamente o negociarán según su magnitud, mediante los siguientes procedimientos jurídicos:

- **Enajenación Voluntaria o compra directa**
- **Expropiación**

Descripción

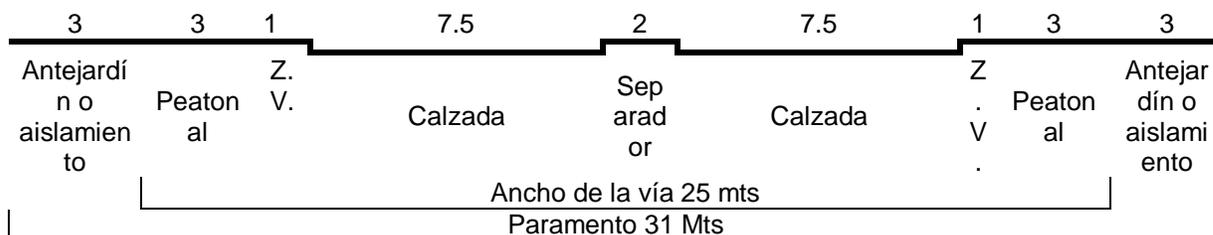
*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

VU-1: Vía Urbana de Primer Orden, Primaria o Principal

VIA	DESCRIPCIÓN															
	Ancho Total (Andén y Calzada)	Paramento	Circulación Peatonal	Andén			Calzada	Separador	Parqueos	Área Uso Comercial	Aislamiento / Antejardín	Distancia entre cruces permitidos (Cuadras)	Altura mínima	Altura máxima	Aleros / Voladizos	Prioridad por período admitivo.
				Arborización												
				Zona Verde	Distancia entre árboles	Distancia del Sardin										
Calle 13 (Via San José-Calamar))	25	3	3	1	3	0.5	7	2	2.5	-	3	2	1	15	1	1
Cra 10 (Vía a Puente Tabla))	25	3	3	1	3	0.5	7	2	2.5	-	3	3	1	15	1	1

Perfil VU-1

**Calle 13 (Vía San José del Guaviare – Calamar)
Carrera 10 (vía a Puente tabla)**



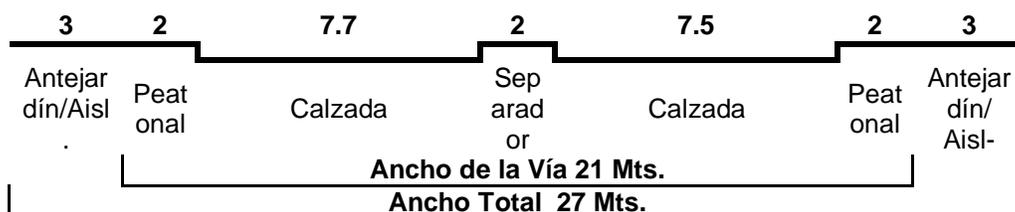
VU-2: Vía Urbana de Segundo Orden o Secundaria

VIA	DESCRIPCIÓN															
	Ancho Total	Paramento	Circulación Peatonal	Andén			Calzada	Separador	Parqueos	Área Uso Comercial	Aislamiento / Antejardín	Distancia entre cruces permitidos (Cuadras)	Altura mínima (m)	Altura máxima (Pisos)	Aleros / voladizos	
				Arborización												
				Zona Verde	Distancia entre árboles	Distancia del Sardin										
Carrera 7	21	27	2	0	3	0.5	7	2	2.5		3	3	2.4	5	1	

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Calle 8 y Calle 10	21	27	2	0	3	1	7	2	2.5		3	3	2.4	5	1		
--------------------	----	----	---	---	---	---	---	---	-----	--	---	---	-----	---	---	--	--

Perfil VU-2



VU-3: Vía Urbana Local

VÍA	DESCRIPCIÓN														
	Ancho Total	Paramento	Andén				Calzada	Separador	Parqueos	Área Uso Comercial	Aislamiento / Ante jardín	Distancia entre cruces permitidos (Cuadras)	Altura mínima	Altura máxima	Aleros / Voladizos
			Circulación Peatonal	Zona Verde	Arborización										
					Distancia entre árboles	Distancia del Sardinel									
Calle 19 (Cr. 20 – Cr. 27)	14	20	1.0	1.0	3	.5	1	-	-	-	3	3	2.4	5	1

VUP: Vía Urbana Peatonal

La reglamentación para establecer los perfiles del tránsito peatonal se describen dentro de los perfiles de cada tipo de vía vehicular.

• Proyectos

La administración municipal, realizará dentro de su Plan vial la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Mejoramiento de vías urbanas a corto Plazo, Pavimentación de la totalidad de la malla vial del área urbana de El Retorno a mediano plazo: Mantenimiento de vías urbanas, Construcción andenes y sardineles.

ARTÍCULO 43. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE

Las rutas seguidas por transporte masivo y de carga se diseñarán sobre los ejes viales estructurantes de la ciudad, es decir, vías urbanas principales y/o secundarias.

A mediano plazo se prevé la concentración del servicio regional de transporte en un terminal, ubicado fuera del perímetro urbano, sobre la Vía Nacional, donde no interfiera con el tránsito

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

de la ciudad y exista espacio suficiente para integrar el parque automotor de las empresas que existen en la actualidad y las que se formen en un futuro y las actividades de mantenimiento y operación de vehículos. Su ubicación también busca integrar la actividad productiva, y de procesamiento y mercadeo de productos agropecuarios y se presenta en el Mapa No. 12 del Sistema de Movilidad Urbano.

Debido a la congestión que puede producir en el centro del caso urbano, donde se presenta mayor confluencia vehicular y de acuerdo con el escenario tendencial del crecimiento de parque automotor en El Retorno, el transporte particular deberá cumplir la reglamentación dentro de zonas de parqueo previstas para tal fin. Para estas zonas se requiere: constituir unas zonas que permitan el estacionamiento y que a la vez estén situados lo suficientemente cerca de las áreas comerciales; para estos efectos se establecen zonas cargue y descargue, según el nuevo perfil vial, sobre los tramos identificados en el Mapa No. 12 Sistema de Movilidad Urbano.

La administración municipal, realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Mantenimiento de vías urbanas, construcción de andenes y sardineles, estudio de preinversión para construcción terminal transporte intermunicipal, Construcción del terminal, Mobiliario urbano para El Retorno y Construcción parqueos.

ARTÍCULO 44. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD FLUVIAL

Las funciones del subsistema de movilidad fluvial se fundamentan en dos aspectos: La recepción de personas y acceso de productos para transformación y distribución para lo cual se prevé el fortalecimiento del sector portuario por medio de su reestructuración y organización.

Parte de la consolidación que se busca dentro del sector portuario es la de la reglamentación de la navegación, establecida por las autoridades municipales. Para ello se requiere de una infraestructura apropiada para las labores de carga y descarga de pasajeros y productos, dada la importancia que representa Caño Grande como medio de transporte y comunicación para el municipio. La construcción del muelle debe diseñarse y coordinarse con la del malecón sobre la ronda del Caño Grande, propuesta que se plantea en el Título II Subtítulo II Capítulo Sistema Estructurante de Espacio Público del presente Acuerdo.

CAPITULO 4 SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO

ARTÍCULO 45. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO

Comprende los subsistemas de espacio público y de interés patrimonial establecidos dentro de las áreas de expansión y de consolidación.

ARTÍCULO 46. IDENTIFICACION DEL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados, por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes (Artículo 2 Decreto 1504/98).

El espacio público esta conformado por los siguientes elementos constitutivos y complementarios, representados en el Mapa No. 13 Sistema Espacial de Interés Público.

Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno, Departamento del Guaviare.

Elementos constitutivos naturales: Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico

Elementos constitutivos artificiales o construidos: Áreas de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público, Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.

Elementos complementarios: Los componentes de la vegetación natural e intervenida, componentes del mobiliario urbano.

Normativa

El destino del espacio público en áreas urbanas, y rurales solo podrá ser modificado por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde o la comunidad, siempre y cuando se cambie por otro de iguales o mejores características.

El espacio público no podrá ser cerrado bajo ninguna circunstancia. El ciudadano debe poder usar, gozar y disfrutar visualmente o circular por todo el espacio público del municipio.

El municipio, de acuerdo con su organización puede crear entidades para administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria. Puede también contratar la administración de los bienes anteriores.

La Secretaría de Planeación, teniendo en cuenta todas las normas constitucionales, reglamentarias y legales debe crear los mecanismos de control y verificación del uso del espacio público en todo el municipio.

ARTÍCULO 47. PLAN DE CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA CABECERA MUNICIPAL DE EL RETORNO

Constituyen elementos estructurantes del espacio público de El Retorno los cuerpos de agua y rondas respectivas, áreas amortiguadoras, plazas y parques de importancia urbana referencial y equipamiento consolidado, así:

Ronda de Caño Grande
Red vial urbana
Sistema de parques y zonas verdes.
Parque Monumento al Colono
Parques de barrios
Centro de Salud
Escenarios deportivos

Parágrafo1 : La administración municipal, realizará dentro del programa de recuperación de espacio público la formulación, ejecución y seguimiento del siguiente proyecto esbozado en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Construcción de malecón sobre ronda Caño Grande.

ARTÍCULO 48. SUBSISTEMA DE INTERÉS PATRIMONIAL

Pertencen a este subsistema aquellos elementos que han adquirido gran importancia histórica y cultural por cuanto guardan parte de la memoria de la ciudad.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

La administración municipal, realizará el Estudio de declaración de inmuebles de interés patrimonial, para la identificación y valoración de los inmuebles de interés patrimonial del área urbana, para su restauración y protección.

CAPITULO 5 SISTEMA ESPACIAL DE EQUIPAMENTOS

ARTÍCULO 49. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Corresponde al conjunto de espacios que reúne actividades colectivas de tipo económico, administrativo, de asistencia y seguridad social, que deben ser provistas en lo posible por el municipio para uso de los ciudadanos.

ARTÍCULO 50. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES

equipamiento comunitario institucional: se refiere a la dotación urbana para la administración de la ciudad y el municipio, para la prestación de servicios sociales como educación, salud y la atención a grupos vulnerables y de asistencia social contiene las siguientes categorías:

- Educativo

El equipamiento del sector educativo comprende el conjunto de instalaciones destinadas al cumplimiento de la actividad académica de educación preescolar, básica, media y superior

El crecimiento esperado de la población no indica por ahora, durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento una significativa ampliación de coberturas, sino el mejoramiento de la calidad en los programas ofrecidos, dirección a la que atina el Esquema de Ordenamiento.

- Cultural, recreativa y deportiva

Corresponde al equipamiento no cubierto del equipamiento recreacional, deportivo y cultural el conjunto de zonas o establecimientos destinados al esparcimiento público y/o privado.

Dentro del escenario tendencial del sistema de equipamientos recreativos de El Retorno se determina la necesidad de implementar escenarios deportivos que garanticen el crecimiento integral de la juventud a través de la práctica deportiva. Para este fin se ha determinado una zona de expansión con vocación recreativa en el que se construirá el Estadio, la manga de Coleo, canchas polideportivas, ciclovía y Plaza de toros entre otros.

- Salud

Se determina la necesidad de llevar a cabo el análisis de factibilidad de la adecuación y fortalecimiento del centro de salud como un hospital de primer nivel, para lo cual se deberán adelantar las valoraciones técnicas por profesionales calificados, que permitan determinar las reales posibilidades de adecuación de las instalaciones existentes para que cumplan con las normas del Ministerio de Salud, el costo de tal adecuación y su duración en el tiempo, ó, en su lugar la construcción y dotación de un nuevo hospital reubicado en el terreno propuesto por la actual administración municipal, según proyecto radicado en el fondo nacional de regalías.

- Seguridad ciudadana

Son aquellas destinadas a la prestación de servicios militares o de protección administrativos del municipio y departamento.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

ARTÍCULO 51. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS

Es el equipamiento dedicado a los procesos económicos para la transformación y venta de mercancías y servicios, para el abastecimiento y el procesamiento de materia prima.

El Esquema de Ordenamiento Territorial encuentra como factor de mejoramiento del sector productivo y sostenibilidad del mismo, el ofrecimiento de precios competentes mediante el mercadeo directo de productos agropecuarios y el aseguramiento de oportunidades para el pequeño y mediano productor. Esta articulación debe darse dentro de un centro de producción donde se garantice la distribución al consumidor. El municipio proporcionará el equipamiento necesario para que se consolide la actividad productiva y de servicios, así como la creación y fortalecimiento de una zona industrial.

CAPITULO 6 SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**ARTÍCULO 52. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MODIFICADO
ACUERDO 025 DE 2004**

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 (Artículo 91, Ley 388 de 1997).

El EOT de El Retorno determinó un Área de Expansión Urbanística. Parte de esta área tiene como objetivo principal la ubicación de la población que se encuentra en zona de alto riesgo. Para la asignación de estos terrenos se debe disponer de tierras en condiciones adecuadas para la prestación de servicios públicos y los enlaces viales necesarios para lo cual se establece el siguiente instrumento:

Asignación de los terrenos ubicados dentro del "Sector especial" de las áreas de Expansión Urbana para VIS. Esta localización se propone en las piezas estratégicas, dentro de las Unidades de actuación urbanística. Estas áreas, suponen una oferta adecuada para la atención de la demanda preliminar identificada en el Esquema de Ordenamiento para la vivienda de interés social en el casco urbano de El Retorno.

Los porcentajes para el desarrollo de vivienda de interés social en las unidades de planificación intermedias, se han establecido en cada una de las unidades vocacionales y planes parciales. En segundo lugar, las áreas declaradas como de mediano riesgo, en virtud del Esquema, se reubicarán las viviendas, para lo cual el EOT las definirá y reglamentará y la Administración Municipal asesorará y proveerá los mecanismos para su traslado. El otro componente del programa está orientado al mantenimiento de la estructura física de las viviendas rurales. El desarrollo de VIS, tendrá en cuenta la siguiente normatividad, relativa a los factores de edificabilidad, con el propósito de evitar soluciones que atropellen la dignidad de las personas y que además estén en armonía con las directrices trazadas por el INURBE en esta materia y con las políticas definidas en el Esquema de Ordenamiento.

Densidades Netas:

Soluciones Unifamiliares entre 60 y 100 viv / Ha, altura máxima de 3 pisos
Bifamiliares y Multifamiliares, hasta 120 viv / Ha, altura máxima se 5 pisos

Área Lotes:

Unifamiliar: Frente mínimo: 8 m
Área Mínima: 160 m²

La longitud máxima de las manzanas para vivienda unifamiliar será de 100 mts.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Construcción Unifamiliar:

Todos los espacios de la vivienda deberán estar ventilados e iluminados naturalmente. El lado mínimo de alcobas será de 2.60 y excepcionalmente de 1.30 por cama, cuando ésta, este orientada transversalmente, en cualquier caso, la otra distancia no podrá ser inferior a 2.6 mts libres.

Por efectos de clima, la altura mínima en el primer piso no podrá ser inferior a 2.25 mts.

El ancho mínimo útil de escaleras internas de la vivienda no será inferior a 0.9 m. Los escalones tendrán 0.25 mts por huella, y las contrahuellas deberán preservar la misma altura durante su desarrollo; éste podrá variar entre 17.5 y 18 cm.

Equipamiento comunitario mínimo:

Grupo residencial en 1 Ha	Equipamiento	Área Construida m ² / Viv	Area libre	Mts Construidos	Mts Libres
150 Und 750 Hab	Actividades comunitarias	1	3	150	450
	Guardería	0.3	1	50	150
	Actividades recreativas descubiertas		6		900
	Abastecimiento (comercio)	0.3		50	0
	Administración	0.1		15	0
	TOTAL	1.65	10	265	1500

No se aceptarán como áreas para el equipamiento comunitario, aquellas con afectaciones tales como: áreas pantanosas, áreas de protección ambiental y zonas de aislamiento vial. Las áreas verdes del equipamiento comunal, deberán estar limitadas por andenes peatonales, deberán prever rampas de acceso para minusválidos.

Los andenes deberán estar adosados al límite de propiedad del lote y no al paramento de la vivienda.

Los cupos de parqueo, tanto para los residentes como para visitantes, están definidos en cada Unidad Vocacional; las dimensiones mínimas de cada cupo de parqueo será de 2.6 por 5 mts libres de obstáculos, con una zona de maniobras para circulación de por lo menos 5.00 mts para circulación en dos sentidos o de 3.20 mts en un solo sentido.

La administración municipal, realizará dentro del programa de vivienda de interés social la formulación, ejecución y seguimiento del siguiente proyecto esbozado en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Construcción de soluciones de vivienda de interés social.

SUBTITULO III UNIDADES DE PLANEAMIENTO INTERMEDIO EN EL RETORNO

CAPITULO 1 PIEZAS ESTRATEGICAS (PE)

ARTÍCULO 53. IDENTIFICACIÓN DE LAS PIEZAS ESTRATEGICAS

Son figuras de planeamiento intermedio que delimitan grandes sectores, estableciendo para ellos desarrollos en función de sus potencialidades físicas o en virtud de su localización o usos para el desempeño de funciones urbanas claves. Se encuentran demarcadas en el

Mapa No. 9 Unidades de Planeamiento Intermedio del Esquema de ordenamiento Territorial del municipio de El Retorno.

ARTÍCULO 54. PIEZA ESTRATÉGICA DE CONSOLIDACIÓN

Esta determinada por el área correspondiente a los actuales barrios que componen el perímetro urbano de El Retorno, incluyendo el barrio Los Lagos. Esta zona se demarca en el Mapa No. 9 Unidades de Planeamiento Intermedio con el número 1. Incluye las Áreas Vocacionales:

- **Área vocacional de Restauración Ambiental** , en el sector del Barrio Los Lagos.
- **Área vocacional Central** en el sector del barrio el centro.
- **Área vocacional de Consolidación** del uso Urbano, que incluye a los barrios Primero de Noviembre, El Quindío, El Recreo y El Jardín.

ARTÍCULO 55. PIEZA ESTRATÉGICA DE EXPANSION

Se encuentra delimitada en el Mapa No. 9 Unidades de Planeamiento Intermedio, con el número 2 y está conformado por las siguientes zonas:

- **Área vocacional de Actividad múltiple.** Correspondiente a las zonas previstas para la expansión del perímetro urbano.
- **Área vocacional de recreación.** Por el sector en dirección hacia Puente tabla, limitando con el barrio El Jardín.

CAPITULO 2 AREAS VOCACIONALES

ARTÍCULO 56. IDENTIFICACIÓN DE LAS AREAS VOCACIONALES

Son las áreas urbanas con características definidas que conforman unidades de planeamiento y que establecen los límites generales respecto a tratamientos, usos prioritarios y factores de edificabilidad, están asociados a su función en la estructura urbana y se articulan a través del sistema espacial de interés público y de la malla arterial. Las áreas vocacionales conforman las piezas estratégicas.

ARTÍCULO 57. AREA VOCACIONAL DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL, (PE) DE CONSOLIDACIÓN

Comprende el área de los predios que conforman el actual barrio Los Lagos, ubicado a lado y lado de la vía que de San José del Guaviare conduce al municipio de Calamar, hasta el puente localizado a la entrada de El Retorno, sobre Caño Grande.

Tratamientos del AV de Restauración ambiental

Por tratarse de una zona directamente relacionada con la ronda de Caño Grande y Caño Trueno y por el constante riesgo de inundación y socavación el tratamiento que corresponde a esta zona es el de **Conservación**, a través de la **restauración ambiental** de las áreas de protección de la ronda de Caño grande y Caño Trueno. Estas zonas no podrán ser urbanizadas y tendrán un uso restringido de recreación pasiva, contemplativa y/o activa, teniendo en cuenta todas las restricciones ambientales en una extensión de 30 metros a partir del eje del caño.

Las viviendas localizadas en esta zona deberán ser reubicadas en el corto plazo de la vigencia del EOT, para lo cual el municipio deberá implementar un programa de vivienda de Interés social para las familias que deban ser reubicadas.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

La estación de servicio localizada en este sector deberá ajustarse a los requerimientos exigidos por la C.D.A con el fin de adelantar las obras de mitigación del impacto ambiental que genera su presencia en este sector.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV de Restauración ambiental	Restauración	Principal	Restauración Vegetación	Restauración Vegetación	Restauración Vegetación	Restauración Vegetación
		Complementario	RP1	RP1	RP1	RP1
		Restringido	RP2	RP2	RP2	RP2
		Prohibido	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás

Aprovechamiento del uso del suelo.

En el área vocacional de restauración ambiental se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones con miras al aprovechamiento del uso del suelo.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV Restauración Ambiental	Restauración	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	0	0	0	0
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	0	0	0	0
		ALTURA MÁXIMA/N ° PISOS	0	0	0	0
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0
		ACCESO VEHICULAR	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
		AISLAMIENTO LATERAL	3 Mts a un lado sobre 1er piso	3 Mts a un lado sobre 1er piso		Antejardín
	Conservación estricta	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		CONDICIONANTE	Articulada al sistema espacial de interés público			
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía			
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%			
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.			
		PARQUEOS VISITANTES	1/VIV.			
		PARQUEOS COMERCIO	1/30 M2			
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6
		RETROCESO ANTERIOR	5			

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		PORCENTAJE PARA VIS				
		RETROCESO POSTERIOR				
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	1 Mt3 / 10 mts área / construida			

Vivienda

En esta zona no se podrán desarrollar programas de vivienda de ningún tipo.

ARTÍCULO 58. AREA VOCACIONAL CENTRAL (PE) DE CONSOLIDACION

Corresponde al área delimitada a partir del puente sobre Caño Grande siguiendo a lado y lado del eje de la vía que de El Retorno conduce al municipio de Calamar. Por esta hasta encontrar el costado occidental de la carrera 10. Incluye además el sector de influencia del actual embarcadero sobre Caño Grande. Esta área se encuentra demarcada en el Mapa No. 9 Unidades de Planeamiento Intermedio de El Retorno y corresponde principalmente al sector comercial de El Retorno.

Tratamientos del AV Central

El objetivo principal para esta Área Vocacional, es la Recuperación del área aledaña a caño Grande, el sector del antiguo puesto de policía y el separador de la vía hacia el municipio de Calamar. Desde el sector del Colono, incluyendo la zona del antiguo puesto de policía y antiguo matadero se construirá un parque conmemorativo al Colono que se interconecte con el sector del puerto principal sobre Caño Grande a través de un malecón, que conduzca hacia el puerto principal sobre caño grande. Para ello se reubicarán las familias que viven en la zona cercana a la orilla de Caño Grande. El Uso principal de esta zona es comercial.

Con el fin de consolidar el perfil de la vía VU1 que de San José del Guaviare conduce al municipio de Calamar según los perfiles propuestos en el sistema de movilidad, se reubicarán los puestos de vendedores ambulantes del separador central. A lado y lado de la vía que de El Retorno conduce al municipio de Calamar se determina un área de actividad múltiple.

Consolidación de la vocación comercial del sector. La oficina de planeación adelantará los estudios técnicos del caso, para la demarcación de las zonas específicas compatibles con cada uso, teniendo en cuenta las determinantes de los ejes viales.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV CENTRAL	Recuperación	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario	C1-C2- - DI1- D12-	C1-C2 -D1-D2	C1- D1	C1 C2
		Restringido	IN1-IN2	IN1- IN2	C2 - D2 - D1 IN1	
		Prohibido	IN3	IN3	IN2-IN3	IN2-IN3 - D2
	Consolidación	Principal	C1 C2	C1 C2	C1	C1
		Complementario	DI1	DI1	DI1	DI1
		Restringido	C3 C4	C3 C4	C2	C2
		Prohibido	todas las demás	todas las demás	Todas las demás	todas las demás

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Aprovechamiento del uso del suelo.

En el AV central se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones con miras al aprovechamiento del uso del suelo.

Alturas.

Se determinan como alturas máximas de construcción las equivalentes a cinco pisos; ellas serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y el señalamiento del eje ordenador.

Densidades.

Estas se refieren a áreas netas, cuyo objetivo es lograr una equilibrada ocupación del suelo, lo que trae como consecuencia un ajuste entre la extensión de la ciudad y las posibilidades de atención en función del abastecimiento de agua, garantizar una continuidad del proceso de urbanización que se ha dado en el sector además de un mayor equilibrio ecológico.

Factores de edificabilidad:

Las áreas del loteo actual de la zona se mantendrán para aquellas actuaciones individuales de construcción anteriores al EOT. En el caso de englobe de dos o más lotes para nuevos planes de construcción de edificaciones, regirán las normas previstas por el EOT. Para la subdivisión de lotes existentes, el área mínima será de 128 m2. frente mínimo de 8 metros. Las edificaciones desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico deberán considerar el clima, las características para que respondan a la demanda específica de El Retorno, evitando espacios sin ventilación o iluminación y proveyendo áreas óptimas para el desarrollo vital de las comunidades usuarias.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV Central	Recuperación	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	0	0	0	0
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS				
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS				
		INDICE DE OCUPACIÓN %				
		ACCESO VEHICULAR	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
		AISLAMIENTO LATERAL	3 Mts a un lado sobre 1er piso	3 Mts a un lado sobre 1er piso		
	Consolidación áreas Comercio	DENSIDAD VIV/HA	30	30	30	30
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	216	216	216	216
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	8	8	8	8
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	5	5	3	3
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50
		ACCESO VEHICULAR	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4	
	Generales	AISLAMIENTO LATERAL	3 mts a un lado sobre 1er piso	3 mts a un lado sobre 1er piso			
		CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía				
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%				
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%				
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%				
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%				
		PARQUEOS CUPOS					
		PARQUEOS VISITANTES					
		PARQUEOS COMERCIO INSTITUCIONAL	1/20 M2				
				VOLADIZOS	1	1	0,8
RETROCESO ANTERIOR							
PORCENTAJE PARA VIS							
RETROCESO POSTERIOR	10						
ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	/ 10 mts área / construida						

ARTÍCULO 59. VOCACIONAL DE CONSOLIDACION (PE) DE CONSOLIDACION

Esta área vocacional es un área de actividad múltiple. Constituye el sector tradicional residencial del municipio de El Retorno, que principalmente se ha desarrollado hacia el sector oriental del casco urbano.

Tratamientos del Área Vocacional de Consolidación

El objetivo para el Área Vocacional de consolidación, por tratarse de un área de actividad múltiple, cuyo uso principal es el residencial, esta dado por los siguientes tratamientos:

Restauración y Conservación Estricta: como complemento al tratamiento de Consolidación se contempla la restauración y conservación de la ronda de Caño Grande, para lo cual se tendrá como franja de protección una distancia de 30 metros, situada paralela al nivel máximo de aguas a lado y lado del cuerpo de agua del caño. Se establece la relocalización de aquellas construcciones que presentan conflicto con el tratamiento de la zona.

Consolidación de su vocación residencial mediante la cobertura para toda el área de servicios eficientes de acueducto y alcantarillado. El uso principal residencial. Usos complementarios compatibles con el área residencial o según el tipo de vía.

Desarrollo de la estructura de equipamiento de educación, mediante la ampliación, mejoramiento y remodelación de su planta física.

La zona aledaña al parque principal se consolidará como un área institucional, para lo cual se determinan las manzanas correspondientes al UNELAG (Mz 039), I.C.B.F (Mz 022), Concejo (Mz 030), Casa de la Cultura (Mz 040), Iglesia (Mz 032), para este uso específico.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Desarrollo de inmuebles sin urbanizar destinados a la construcción de vivienda tipo VI, V2, V4, la cual deberá estar dotada en forma prioritaria de redes de acueducto y alcantarillado en el primer periodo de vigencia del EOT, y cuya reglamentación queda determinada por las normas específicas para el sector.

Desarrollo de áreas urbanizadas sin construir destinados a la construcción de vivienda como uso principal. Se permite como complementario la dotación de inmuebles comerciales e institucionales según la siguiente tabla:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV. CONSOLIDACION	Restauración	Principal	Rp1 DI2	Rp1 DI2	Rp1 DI2	Rp1 DI2
		Complementario				
		Restringido	C1	C1	C1	C1
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás
	Consolidación Residencial	Principal	V1 V2 V4	V1 V2 V4	V1 V2 V4	V1 V2 V4
		Complementario	C1	C1	C1-	C1 –
		Restringido	C2 TIPO A	C2 TIPO A	C2 TIPO A	C2 TIPO A
	Consolidación y Desarrollo Institucional	Prohibido	todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás
		Principal	DI1 DI2	DI1 DI2	DI1 DI2	DI1 DI2
		Complementario	C1	C1	C1	
		Restringido				
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás

Aprovechamiento del uso del suelo

En el AV de Consolidación se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones con miras al aprovechamiento del uso del suelo.

Alturas.

Se determinan como alturas máximas de construcción las equivalentes a cinco pisos; Su definición dependerá de los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y el señalamiento del eje ordenador.

Densidades.

Se conservarán las densidades existentes en la zona hasta la implementación del presente EOT. En caso de nuevos loteos se regirá por las densidades previstas para la zona en la siguiente tabla:

Factores de edificabilidad:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV CONSOLIDACION	Restauración	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION				

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS				
		ALTURA MÁXIMA/N ° PISOS				
Consolidación Residencial Institucional		DENSIDAD VIV/HA	35	35	40	40
		TAMANO MINIMO/M2 DE PARCELACION	189	189	162	162
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	7	7	6	6
		ALTURA MÁXIMA/N ° PISOS	5	5	3	3
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50
		ACCESO VEHICULAR	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
		AISLAMIENTO LATERAL	3 Mts a un lado sobre 1er piso	3 Mts a un lado sobre 1er piso	Antejardín	Antejardín
Generales		CESIONES PUBLICAS ACCESO VEHICULAR MOVILIDAD	Resultante diseño y vía			
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%			
		PARQUEOS CUPOS	1/IV.			
		PARQUEOS VISITANTES	1/IV.			
		PARQUEOS COMERCIO y recreación	1/25 M2			
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6
		RETROCESO ANTERIOR				
		PORCENTAJE PARA VIS				
		RETROCESO POSTERIOR				
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	1 Mt3 / 10 mts área / construida			

Vivienda

La expedición de nuevas licencias de construcción estará supeditada al cumplimiento de las normas de tratamiento, uso y de edificabilidad de la zona. El desarrollo de la vivienda en esta zona es de tipo V1, V2.

Institucional

Las manzanas definidas como institucionales en esta área vocacional, conservarán este uso. La Secretaría de planeación adelantará las acciones tendientes a la definición y localización de las áreas de parqueo necesarias según la norma del sector.

ARTÍCULO 60. AREA VOCACIONAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (PE) DE EXPANSION

En el Mapa No. 9 Unidades de Planeamiento Intermedio corresponde a aquellas zonas que por sus características se han determinado como áreas susceptibles de ser incorporadas al perímetro urbano, previa dotación de los servicios básicos de acueducto y alcantarillado,

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

técnicamente diseñados y construidos. Su uso principal estará determinado por las unidades de actuación urbanística que se vayan definiendo durante la vigencia del presente esquema de ordenamiento.

Tratamientos del AV Actividad Múltiple

El objeto para esta área está centrado en el desarrollo armónico del casco urbano, la definición y consolidación de las zonas destinadas al uso residencial, el desarrollo de la infraestructura de equipamientos productivos o de educación y salud, así como la construcción de programas de vivienda de interés social

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV Actividad Múltiple	Desarrollo actividad Residencial	Principal	V1-V2-V3-V4	V1-V2-VU3-V4	V1-V2-V3-V4	V1-V2-V3-V4
		Complementario	C1-C2- - D1-D2-D3	C1-C2 D1-D2	C1- D1	C1 C2
		Restringido	IN1-IN2 C3	IN1- C3	C2 - D2 - IN1	D1
		Prohibido	IN3	IN2-IN3	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2-IN3 - D2
	Consolidación Áreas de Recreación	Principal		RP2	RP1 RP2	RP1 RP2
		Complementario		C1 D1	C1 D1	C1
		Restringido		C2		C2
		Prohibido	todas las demás	todas las demás	Todas las demás	todas las demás
	Desarrollo Equipamiento Institucional	Principal	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2	D1
		Complementario	C2 C3 m1	C2 C3 m1	C1 C2 m1	C1
		prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás

Aprovechamiento del uso del suelo.

En el AV actividad múltiple se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones con miras al aprovechamiento del uso del suelo.

Alturas.

se determinan como alturas máximas de construcción las equivalentes a cinco pisos; ellas serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y el señalamiento del eje ordenador.

Densidades.

Se regirá por las densidades previstas para esta zona en la siguiente tabla:

Factores de edificabilidad:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV ACTIVIDAD MULTIPLE	Desarrollo	DENSIDAD VIV/HA	30	30	30	25
		TAMANO MINIMO/M2 DE PARCELACION	216	216	162	162

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	8	8	6	6	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	5	5	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50	
		ACCESO VEHICULAR	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
		AISLAMIENTO LATERAL	3 Mts a un lado sobre 1er piso	3 Mts a un lado sobre 1er piso		Antejardín	
	Consolidación áreas de recreación	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	918	918	750	750	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	26	26	25	25	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	5	5	3	3	
			INDICE DE OCUPACIÓN %	80	80	80	80
ACCESO VEHICULAR			Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
AISLAMIENTO LATERAL			3 mts a un lado sobre 1er piso	3 mts a un lado sobre 1er piso	3 mts a un lado sobre 1er piso	3 mts a un lado sobre 1er piso	
Desarrollo Equipamiento Institucional		DENSIDAD VIV/HA	30	30	30	30	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	216	216	216	216	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	8	8	8	8	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	5	5	3	3	
Generales		CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía				
			CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			
			CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%				
			50%				
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.				
		PARQUEOS VISITANTES	1/VIV.				
		PARQUEOS COMERCIO y recreación	1/25 M2				
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6	
		RETROCESO ANTERIOR	3	3	3	3	
		PORCENTAJE PARA VIS					
		RETROCESO POSTERIOR	10	10	10	10	
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	área / construida				

ARTÍCULO 61. AREA VOCACIONAL DE RECREACIÓN, (PE) DE EXPANSION

Localizada por el costado izquierdo de la Carrera 10 o vía a Puente Tabla, en límites con el barrio El Jardín. Su uso principal está determinado para la construcción de equipamiento recreativo y deportivo, posibilita el desarrollo de uso comercial complementario al uso principal.

Tratamientos del AV Recreación

Desarrollo de la estructura de equipamientos de recreación y Deportes, mediante la construcción de un complejo deportivo que incluye entre otros, el estadio municipal, tres canchas polideportivas, manga de coleo, plaza de toros, ciclovía y plaza de ferias.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Preservación Estricta de la ronda de Caño Grande, evitando al máximo cualquier tipo de actuación antrópica.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV Recreación	Desarrollo	Principal	RP2 RP1	RP2 RP1	RP2 RP1	RP2 RP1
		Complementario	C1- - DI1-	C1- - DI1-	C1- - DI1-	C1- - DI1-
		Restringido				
		Prohibido	IN3	IN2-IN3	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2-IN3 - D2
	Preservación Estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	DI1	DI1		
		Prohibido				

Aprovechamiento del uso del suelo.

En el AV recreación se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones con miras al aprovechamiento del uso del suelo.

Alturas.

Se determinan como alturas máximas de construcción las equivalentes a cinco pisos; ellas serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetrías de las nuevas construcciones y el señalamiento del eje ordenador.

Densidades.

Se registrá por las densidades previstas para esta zona en la siguiente tabla

Factores de edificabilidad:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
AV Recreación	Desarrollo	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	918	918	750	750
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	26	26	25	25
		ALTURA MÁXIMA/N ° PISOS	5	5	3	3
		INDICE DE OCUPACIÓN %	80	80	80	80
		ACCESO VEHICULAR	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
		AISLAMIENTO LATERAL	3 Mts a un lado sobre 1er piso	3 Mts a un lado sobre 1er piso		Antejardín
	Preservación Estricta	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		CONDICIONANTE	Condicionada al sistema de interés público			
		Índice de ocupación	0	0	0	0
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía			
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%			
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.			

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		PARQUEOS VISITANTES	1/VIV.			
		PARQUEOS COMERCIO y recreación	1/15 M2			
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6
		RETROCESO ANTERIOR				
		PORCENTAJE PARA VIS				
		RETROCESO POSTERIOR	10	10	10	10
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	1 Mt3 / 10 mts área / construida			

La expedición de nuevas licencias de construcción estará supeditada al cumplimiento de las normas de tratamiento, uso y de edificabilidad de la zona.

ARTÍCULO 62. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE UTILIDAD PÚBLICA

Se consideran áreas de Utilidad pública, de acuerdo con el Capítulo VII Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, las siguientes zonas urbanas:

- Las áreas de localización actual de los establecimientos educativos oficiales del casco Urbano de El Retorno.
- El área de localización de la Planta de Energía eléctrica.

TITULO III COMPONENTE RURAL

SUBTITULO UNIDADES DE PLANEACIÓN RURAL

ARTÍCULO 63. IDENTIFICACION DE LAS UNIDADES DE PLANEACIÓN RURAL

Con el fin de garantizar el uso adecuado del suelo rural, una eficiente administración de su territorio y una efectiva integración territorial, se conformarán las siguientes Unidades de Planeación Rural – UPR:

- UPR de Consolidación de La Libertad
- UPR Ambiental de Desarrollo Prioritario de La Paz
- UPR de Consolidación de Cerritos
- UPR de Consolidación de El Unilla
- UPR Ambiental de Desarrollo Prioritario de Termales
- UPR de Desarrollo Intermedio de El Retorno

Parágrafo 1. Las categorías de Consolidación, Desarrollo Prioritario y Desarrollo Intermedio, hacen referencia a la prioridad y orientación de los programas y proyectos en un período de la vigencia del EOT, así: El Desarrollo Prioritario indica que los proyectos deberán ser ejecutados en el corto plazo del Esquema; La Consolidación se refiere a que los programas y acciones que los componen, deberán orientarse hacia el fortalecimiento de todos los aspectos y elementos existentes según lo desarrollado más adelante, y deberán ser llevadas a cabo entre el corto y en el mediano plazo; mientras que el Desarrollo Intermedio hace referencia a que todas las actuaciones estarán orientadas a fortalecer lo existente en la porción territorial indicada, dejando algunas acciones para el mediano o el largo plazo.

ARTÍCULO 64. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL DE CONSOLIDACIÓN DE LA LIBERTAD

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Jurisdicción: Inspección de La Libertad

Centro Interveredal: La Libertad

Orientación productiva: Desarrollo agroforestal y silvopastoril con énfasis en frutales y maderables, Ganadería Sostenible en la Zona delimitada para tal fin, integrando la introducción de parcelas rotacionales de autoconsumo y el uso sostenible del bosque en pie.

Servicios sociales: En materia de educación, mejoramiento de la eficiencia en la prestación del servicio educativo, de la calidad y ampliación de la cobertura y del servicio en Educación Preescolar, Básica Primaria, Secundaria y Media, orientando la construcción de PEIs agroambientales, y las áreas vocacionales hacia los agroforestales, el procesamiento post - cosecha y el mejoramiento en el manejo de la ganadería. En lo que se refiere a la atención en salud, concertación con el Departamento para que el actual Puesto de Salud se proyecte como Centro de Salud, incorporación al régimen subsidiado de la población no cubierta.

Servicios de apoyo a la producción: Dotación de un centro de acopio, clasificación, distribución y mercadeo de los productos agropecuarios, instalación de pequeñas plantas de procesamiento post – cosecha.

Movilidad: concertación con el Departamento para la consolidación de la troncal que une a la Libertad con El Retorno y Calamar; mejoramiento y mantenimiento de las redes viales que garantizarán la integración veredal y con La Inspección de La Unilla; consolidación y construcción de obras de arte en las troncales que permitan la integración y comunicación con la Unidad Ambiental de La Paz.

Servicios Públicos Domiciliarios: Diseño y puesta en marcha del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado de la cabecera de la Inspección.

Vivienda de Interés Social: Mejoramiento de la vivienda en los niveles 1 y 2 del SISBEN, con énfasis en el saneamiento básico y ambiental

Uso y manejo sostenible de los recursos naturales: Creación de un Comité de Veeduría Ambiental encargado de dar aviso a la Administración Municipal y a la Corporación CDA, de aquellas actividades que atenten contra el Sistema Ambiental del Municipio, y que estará encargado de controlar las quemas y el uso indebido de agroquímicos y el vertimiento inadecuado de los residuos químicos de la actividad ilícita. Este Comité estará integrado por líderes comunitarios y el Inspector de La Libertad.

Prioridad en el Esquema de Ordenamiento: tercer año.

ARTÍCULO 65. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL AMBIENTAL DE DESARROLLO PRIORITARIO DE LA PAZ

Jurisdicción: Inspección de La Libertad

Centro Interveredal: La Paz

Orientación productiva: Ecoturismo y uso sostenible del bosque en pie, acompañado de la introducción de parcelas rotacionales de autoconsumo. Todas las actividades productivas que se desarrollen en esta UPR tendrán el énfasis en la sustitución del cultivo ilícito de la coca, de manera concertada con las comunidades, cuyos compromisos se consignarán en la Agenda que se programa para tal fin.

Servicios sociales: En materia de educación, mejoramiento de la calidad y ampliación de la cobertura en Educación Básica Primaria, con miras a implementar la Secundaria y Media, orientando las áreas vocacionales hacia el Ecoturismo, el aprovechamiento sostenible del bosque en pie y las parcelas rotaciones de autoconsumo. En lo que se refiere a la atención

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

en salud, fortalecimiento del Micropuesto de Salud, puesta en marcha de campañas de prevención en salud, e incorporación al régimen subsidiado de la población no cubierta.

Movilidad: consolidación y construcción de obras de arte en las troncales que permitan la integración y comunicación con la cabecera de la Inspección y mantenimiento periódico de Caño Grande, para facilitar la movilidad fluvial. Dotación de un pequeño puerto en Bocas de Caño Grande.

Vivienda de Interés Social: Mejoramiento de la vivienda en los niveles 1 y 2 del SISBEN, con énfasis en el saneamiento básico y ambiental

Uso y manejo sostenible de los recursos naturales: Creación de un Comité de Veeduría Ambiental encargado de dar aviso a la Administración Municipal y a la Corporación CDA, de aquellas actividades que atenten contra el Sistema Ambiental del Municipio, y que estará encargado de controlar las quemas y el uso indebido de agroquímicos y el vertimiento inadecuado de los residuos químicos de la actividad ilícita. Este Comité estará integrado por líderes comunitarios y el Inspector de La Libertad.

Prioridad en el Esquema de Ordenamiento: primer año.

ARTÍCULO 66. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL AMBIENTAL DE CONSOLIDACIÓN DE CERRITOS

Jurisdicción: Cabecera Municipal

Centro Interveredal: Cerritos

Orientación productiva: Proyectos orientados a la protección producción, acompañados de parcelas rotacionales de autoconsumo.

Servicios sociales: En materia de educación, mejoramiento de la calidad y ampliación de la cobertura en Educación Básica Primaria. En lo que se refiere a la atención en salud, fortalecimiento del Puesto de Salud e incorporación al régimen subsidiado de la población no cubierta.

Servicios de apoyo a la producción: Dotación de un centro de acopio, clasificación, distribución y mercadeo de los productos agropecuarios, instalación de pequeñas plantas de procesamiento post – cosecha.

Movilidad: mejoramiento y mantenimiento de las redes viales que garantizarán la integración veredal y de Cerritos con la Inspección de La Unilla; consolidación y construcción de obras de arte en las troncales que permitan la integración y comunicación con la cabecera municipal.

Servicios Públicos: Diseño y puesta en marcha del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del Centro Poblado de Cerritos.

Vivienda de Interés Social: Mejoramiento de la vivienda en los niveles 1 y 2 del SISBEN, con énfasis en el saneamiento básico y ambiental

Uso y manejo sostenible de los recursos naturales: Creación de un Comité de Veeduría Ambiental encargado de dar aviso a la Administración Municipal y a la Corporación CDA, de aquellas actividades que atenten contra el Sistema Ambiental del Municipio, en especial con el área protegida de la Serranía de El Capricho (Cerros Cerritos y Miro lindo). Este Comité estará encargado de controlar las quemas y del uso indebido de agroquímicos y el vertimiento inadecuado de los residuos químicos de la actividad ilícita. Este Comité estará integrado por líderes comunitarios y el director de la UMATA.

Prioridad en el Esquema de Ordenamiento: tercer año.

ARTÍCULO 67. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL DE CONSOLIDACIÓN DE EL UNILLA

Jurisdicción: Inspección de El Unilla

Centro Interveredal: El Unilla

Orientación productiva: Desarrollo agroforestal y silvopastoril con énfasis en frutales y maderables, integrando la introducción de parcelas rotacionales de autoconsumo y el uso sostenible del bosque en pie.

Servicios sociales: En materia de educación, mejoramiento de la eficiencia en la prestación del servicio educativo, de la calidad y ampliación de la cobertura en Educación Preescolar, Básica Primaria, complementación de la Secundaria e implementación de la Media, orientando las áreas vocacionales hacia los agroforestales y silvopastoriles, el procesamiento post - cosecha las parcelas rotacionales de autoconsumo, y la construcción de los PEIs agroambientales. En lo que se refiere a la atención en salud, concertación con el Departamento para que se proyecte como Centro de Salud, e incorporación al régimen subsidiado de la población no cubierta

Servicios de apoyo a la producción: Dotación de un centro de acopio, clasificación, distribución y mercadeo de los productos agropecuarios, instalación de pequeñas plantas de procesamiento post – cosecha.

Movilidad: mejoramiento y mantenimiento de las redes viales que garantizarán la integración veredal, con la Inspección de La Libertad y con la cabecera municipal; consolidación y construcción de obras de arte en las troncales que permitan la integración y comunicación con la Unidad Ambiental de Termales.

Servicios Públicos: Diseño y puesta en marcha del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado de la cabecera de la Inspección.

Vivienda de Interés Social: Mejoramiento de la vivienda en los niveles 1 y 2 del SISBEN, con énfasis en el saneamiento básico y ambiental

Uso y manejo sostenible de los recursos naturales: Creación de un Comité de Veeduría Ambiental encargado de dar aviso a la Administración Municipal y a la Corporación CDA, de aquellas actividades que atenten contra el Sistema Ambiental del Municipio, y que estará encargado de controlar las quemas y el uso indebido de agroquímicos y el vertimiento inadecuado de los residuos químicos de la actividad ilícita. Este Comité estará integrado por líderes comunitarios y el Inspector de El Unilla.

Prioridad en el Esquema de Ordenamiento: tercer año.

ARTÍCULO 68. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL AMBIENTAL DE DESARROLLO PRIORITARIO DE TERMALES

Jurisdicción: Inspección de El Unilla

Centro Interveredal: Termales

Orientación productiva: Ecoturismo, integrando la introducción de parcelas rotacionales de autoconsumo y el uso sostenible del bosque en pie.

Servicios sociales: En materia de educación, de la calidad y ampliación de la cobertura en Educación Básica, orientando las áreas vocacionales hacia el ecoturismo, el procesamiento post - cosecha y las parcelas rotacionales de autoconsumo. En lo que se refiere a la atención en salud, fortalecimiento del Puesto de Salud e incorporación al régimen subsidiado de la población no cubierta.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Servicios de apoyo a la producción: Dotación de un centro de recepción y orientación al turista.

Movilidad: mejoramiento y mantenimiento de las redes viales que garantizarán la integración veredal, con la cabecera corregimental y la cabecera municipal

Vivienda de Interés Social: Mejoramiento de la vivienda en los niveles 1 y 2 del SISBEN, con énfasis en el saneamiento básico y ambiental

Uso y manejo sostenible de los recursos naturales: Creación de un Comité de Veeduría Ambiental encargado de dar aviso a la Administración Municipal y a la Corporación CDA, de aquellas actividades que atenten contra el Sistema Ambiental del Municipio, y que estará encargado de controlar las quemas y el uso indebido de agroquímicos y el vertimiento inadecuado de los residuos químicos de la actividad ilícita. Este Comité estará integrado por líderes comunitarios y el Inspector de El Unilla

Prioridad en el Esquema de Ordenamiento: primer año.

ARTÍCULO 69. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UNIDAD DE PLANEACIÓN RURAL DE DESARROLLO INTERMEDIO DE EL RETORNO

Jurisdicción: Cabecera Municipal

Centro Interveredal: El Retorno

Orientación productiva: Agroforestal, Silvopastoril, Ganadería Sostenible, integrando la introducción de parcelas rotacionales de autoconsumo y el uso sostenible del bosque en pie.

Servicios sociales: En materia de educación, mejoramiento de la calidad y ampliación de la cobertura en Preescolar, Educación Básica y Media, orientando las áreas vocacionales hacia el ecoturismo, el procesamiento post - cosecha y las parcelas rotacionales de autoconsumo. Construcción y dotación de laboratorios y adecuación de espacios para el desarrollo de la Media Técnica. En lo que se refiere a la atención en salud, establecer convenios con el Departamento para que el Centro de Salud se consolide como Hospital de primer nivel de atención, e incorporación al régimen subsidiado de la población no cubierta.

Servicios de apoyo a la producción: Construcción y dotación de un centro de acopio, clasificación y distribución de la producción, articulado al Centro Integrado de negocios de San José del Guaviare.

Movilidad: mejoramiento y mantenimiento de las redes viales que garantizarán la integración veredal, con las cabeceras Inspeccionales y los municipios vecinos.

Vivienda de Interés Social: Mejoramiento de la vivienda en los niveles 1 y 2 del SISBEN, con énfasis en el saneamiento básico y ambiental

Uso y manejo sostenible de los recursos naturales: Creación de un Comité de Veeduría Ambiental encargado de dar aviso a la Administración Municipal y a la Corporación CDA, de aquellas actividades que atenten contra el Sistema Ambiental del Municipio, y que estará encargado de controlar las quemas y el uso indebido de agroquímicos y el vertimiento inadecuado de los residuos químicos de la actividad ilícita. Este Comité estará integrado por líderes comunitarios y el Director de la UMATA.

Prioridad en el Esquema de Ordenamiento: tercer año.

SUBTITULO II SISTEMA AMBIENTAL

CAPÍTULO 1 SUBSISTEMA ÁREAS DE PROTECCIÓN LEGAL

ARTÍCULO 70. DELIMITACION Y PROPOSITOS DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN LEGAL

Las áreas de protección legal están identificadas en los mapas 3 y 3A del Sistema Ambiental, a escala 1:200.000 para todo el municipio y 1:50.000 para el área más ocupada del mismo. En ellas tienen lugar procesos de colonización hacia los cuales es necesario definir acciones específicas para controlar la continuidad de la ocupación, estabilizar los asentamientos existentes y reconvertir el uso hacia usos sostenibles, orientados a la protección. Sobre las áreas no intervenidas la propuesta contenida en el EOT va encaminada a que estas sean protegidas y a la restauración ambiental de aquellas áreas que en la Zonificación de Usos del Suelo Rural quedaron sujetas a este propósito. De acuerdo con lo anterior, se desarrollarán dos grandes programas: Reconversión del uso del suelo hacia usos sostenibles orientados a la protección producción, en las áreas ocupadas y Conservación de las áreas protegidas no intervenidas

ARTÍCULO 71. PROGRAMA DE RECONVERSIÓN DEL USO DEL SUELO HACIA USOS SOSTENIBLES ORIENTADOS A LA PROTECCIÓN PRODUCCIÓN, EN LAS ÁREAS OCUPADAS.

Para el logro de los fines del programa, la administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el esquema de ordenamiento territorial: Restauración ambiental de áreas degradadas que se encuentran bajo protección legal, Proyecto ecoturístico de La paz, Uso sostenible del bosque en pie, Agroforestales con énfasis en especies forestales protectoras productoras, Parcelas rotacionales de autoconsumo, Desarrollo de agroforestales (maderables y frutales amazónicos), Enriquecimiento de rastrojos y prácticas de conservación de suelos, Adquisición de terrenos con posesión legal y mejoras legalizadas en las áreas legalmente protegidas.

ARTÍCULO 72. PROGRAMA DE CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS NO INTERVENIDAS

Para el logro de los fines del programa, la administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el esquema de ordenamiento territorial: Educación ambiental formal y no formal, Promoción de la investigación en las áreas protegidas, Cuentas ambientales.

CAPÍTULO 2 SUBSISTEMA ZONAS DE RONDA DE DRENAJES MAYORES Y MENORES Y NACEDEROS

ARTÍCULO 73. DELIMITACION Y PROPOSITOS DEL SUBSISTEMA ZONAS DE RONDA DE DRENAJES MAYORES Y MENORES Y NACEDEROS

Las zonas de ronda de drenajes mayores y nacaderos están identificadas en los mapas 3 y 3A del Sistema Ambiental, a escala 1:200.000 para todo el municipio y 1:50.000 para el área más ocupada del mismo. Este subsistema tiene como objetivo la recuperación y protección de las rondas de los drenajes mayores y menores, y de los nacaderos, conforme la normativa consignada en el Título I Subtítulo IV Capítulo 2 del presente Acuerdo En tal sentido, se desarrollarán dos programas: Puesta en marcha de planes de manejo integral de microcuencas que ya se encuentran formulados y Recuperación de las zonas de ronda de los drenajes mayores y menores más críticas, su control y seguimiento..

ARTÍCULO 74. PROGRAMA PUESTA EN MARCHA DE PLANES DE MANEJO

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

INTEGRAL DE MICROCUENCAS

Este programa está orientado a la ejecución de los Planes de Recuperación y Manejo de las Microcuencas, que ya han sido formulados y se encuentran inscritos tanto en el Banco de Proyectos Municipal como en el Departamental. La meta es ejecutar el 70% de estos Planes durante los primeros cinco años del EOT, y en ejecución el 30% restante. Estos proyectos están esbozados en el documento EOT: Recuperación de bosque protector-productor y protector en las microcuencas abastecedoras de agua para los acueductos del municipio. Puesta en marcha del plan de manejo ambiental de la parte alta de la subcuenca de Caño Grande, Puesta en marcha del plan de manejo de las microcuencas del caño platanales y el Río Unilla,

ARTÍCULO 75. PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE LAS ZONAS DE RONDA, CONTROL Y SEGUIMIENTO.

Este programa está encaminado al seguimiento de la recuperación de las franjas de ronda, a la definición de medidas de mitigación de las actividades productivas sobre estas rondas, y a garantizar que la recuperación de zonas de protección de rondas de lagunas, drenajes mayores y menores, y de nacederos, se ponga en marcha con su respectivo seguimiento. La meta es contar con las áreas de ronda en proceso de recuperación en los primeros 6 años del EOT.

Para el logro de los fines que se plantean en el programa, la administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Restauración ambiental del nacimiento de caño grande y en su recorrido en el área de influencia de la cabecera municipal, Restauración ambiental del área donde nacen los principales drenajes que forman el Río Unilla, Reforestación de rondas, Fortalecimiento, consolidación y ampliación del vivero forestal frutal para abastecer las zonas de restauración ambiental y de recuperación de rondas, integrado al jardín botánico de San José del Guaviare, Proyecto ecoturístico de termales.

CAPÍTULO 3 SUBSISTEMA ZONAS PROPUESTAS PARA LA CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 76. DELIMITACION Y PROPOSITOS DEL SUBSISTEMA ZONAS PROPUESTAS PARA LA CONSERVACIÓN

Las zonas propuestas para la conservación están identificadas en los mapas 3 y 3A del Sistema Ambiental, a escala 1:200.000 para todo el municipio y 1:50.000 para el área más ocupada del mismo. Son áreas que se constituyen en patrimonio histórico, arqueológico y ecoturístico, que aún no se encuentran delimitadas y elevadas a esta categoría. Es el caso de la Mesa de La Lindosa y el Salto El Gloria, entre otras, mencionadas por sus habitantes, las cuales serán objeto de identificación y delimitación, para su conservación.

Para el logro de este propósito, la administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento del proyecto: Identificación y delimitación de los sitios de valor histórico y arqueológico, para su protección, conservación y restauración, esbozado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO 4 SUBSISTEMA ZONAS DE AMENAZAS NATURALES Y DE ORIGEN ANTRÓPICO MEDIA Y BAJA

ARTÍCULO 77. DELIMITACION Y PROPOSITOS DEL SUBSISTEMA ZONAS DE AMENAZAS NATURALES Y DE ORIGEN ANTRÓPICO MEDIA Y BAJA.

Las zonas de amenazas naturales y de origen antrópico media y baja se encuentran identificadas en los mapas 3 y 3A del Sistema Ambiental, a escala 1:200.000 para todo el municipio y 1:50.000 para el área más ocupada del mismo. Por tratarse de amenazas de categoría media y baja, se trata de prevenir y mitigar el posible riesgo para la población por eventos naturales, e incidir a manera de prevención, sobre los factores generadores de las amenazas de origen antrópico. Como las áreas expuestas a amenaza alta quedaron consignadas en el Componente General, es de tener en cuenta que en el Plan de Prevención Y Atención de Desastres, estas quedarán incluidas por ser de primera prioridad. En tal sentido, este Plan tendrá en cuenta los mapas (Nos. 4, 4A, 5, 5A y 6) señalados en el Componente General para definir las acciones y los sitios a trabajar.

ARTÍCULO 78. PROGRAMA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS POR AMENAZA DE ORIGEN NATURAL

Está orientado a la prevención y mitigación del posible riesgo, a mediano y largo plazo. En el caso de la amenaza por crecientes e inundación, localizada principalmente hacia las vegas de Caño Grande y el Río Unilla se requieren de acciones en el corto y mediano plazo, dada la dimensión que tienen para los asentamientos cuando la inundación alcanza niveles críticos, afectando especialmente a la población del casco urbano de El Retorno y a las viviendas ubicadas en la vega media, en el área rural.

Para el logro de este propósito, la administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de ordenamiento Territorial: Formulación del Plan de Prevención y Atención de Desastres del Municipio, Difusión del Plan de Prevención y Atención de Desastres y capacitación a la comunidad para la prevención, Análisis de vulnerabilidad e identificación y reubicación de asentamientos en zonas de alto riesgo por inundación

ARTÍCULO 79. PROGRAMA MITIGACIÓN E INCIDENCIA EN LOS FACTORES GENERADORES DE AMENAZAS DE ORIGEN ANTRÓPICO

En el municipio hay dos amenazas de origen antrópico que adquieren dimensiones significativas: por contaminación hídrica y por erosión. Respecto a la primera, esta se debe a tres factores contaminantes: por el inadecuado manejo y disposición de las aguas residuales de los asentamientos nucleados, por el uso indebido de agroquímicos y el vertimiento de aguas residuales del procesamiento primario de la hoja de coca, y por la disposición de basuras en el sistema hídrico. Todas las medidas de mitigación y reducción de estos factores están asociadas a los proyectos de saneamiento básico en el área rural, el cambio en el uso del suelo consignado en el Título III Subtítulo III Capítulo 1 del presente Acuerdo y en la introducción de tecnologías limpias.

Hay un factor contaminante, no solo del recurso hídrico, sino que también afecta los cultivos y la vegetación nativa, así como la fauna y el suelo, que está por fuera de la gobernabilidad del municipio y el departamento: el control y erradicación del cultivo ilícito, ejercidos vía la fumigación aérea. Desde el nivel local sólo se podrá contribuir en la medida en que se logre el cambio de uso del suelo y, a nivel departamental, en la medida en que se avance en la negociación y concertación respecto a los mecanismos que deberán tomarse desde el nivel nacional para erradicar el cultivo.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Respecto al riesgo a la erosión, su reducción será posible como producto de la conversión del el uso del suelo y de la introducción de prácticas agropecuarias sostenibles, siguiendo la reglamentación del uso del suelo consignada en el Título III Subtítulo III Capítulo 3 Sistema Productivo y Extractivo.

Parágrafo1: La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los proyectos: Análisis de las fuentes contaminantes, la dimensión y los efectos de la contaminación hídrica, y Recuperación de áreas degradadas con alta susceptibilidad a la erosión, esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

SUBTITULO III SISTEMA PRODUCTIVO Y EXTRACTIVO

CAPITULO 1 SISTEMAS DE PRODUCCIÓN CAMPESINA Y SEMIEMPRESARIAL

ARTÍCULO 80. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE PRODUCCIÓN CAMPESINA Y SEMIEMPRESARIAL

En el municipio de El Retorno fueron identificados 7 sistemas de producción campesina y semiempresarial, distribuidos en tres zonas según el grado de consolidación económica y productiva y la unidad fisiográfica en la que se encuentran. De acuerdo con su distribución y el tipo de conflictos ambientales y de uso del suelo presentados en su área de influencia y a la evaluación de aptitud de uso del suelo, se realizó la Zonificación por Tipos de Uso del Suelo sobre la cual se reglamenta el uso del suelo rural.

ARTÍCULO 81. ZONIFICACIÓN POR TIPOS DE USO DEL SUELO

La zonificación para reglamentar el uso del suelo rural esta presentada a dos niveles: para todo el municipio, en el Mapa No. 14 Zonificación Ecológica a escala 1:200.000 y el Mapa No. 15 Zonificación por Tipos de Uso del Suelo Rural a escala 1:50.000, para la franja occidental del municipio, donde tienen lugar las mayores dinámicas productivas.

En la primera se encuentran definidas grandes zonas a saber: de conservación, de alta significancia ambiental, de alta fragilidad ambiental, de producción, de producción en resguardo, de producción con restricción legal y de protección - producción. El uso del suelo queda reglamentado de la siguiente manera:

ZONA	AREA (Há)	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Conservación	342.800	5	3	1, 2, 3, 4, 8	6, 7, 9, 10,
Alta significancia	815.400	5	3, 4, 6	1, 2, 10,11	5, 7, 8, 9, 12,
Alta fragilidad ambiental	36.250	5	3, 4, 6	1, 2, 10,12	5, 7, 8, 9, 12,
Producción	8.725	1, 2, 4	11	10	3, 5, 6, 7, 8,
Protección – producción	12.500	5	1,2,4, 11	10	6, 7, 8, 9, 12,

La segunda, comprende áreas de uso y manejo, con sus respectivas subzonas y usos reglamentados, clasificados en uso principal, uso complementario o compatible, uso condicionado o restringido y uso prohibido. Su reglamentación del uso del suelo tiene como propósitos avanzar en la identificación y puesta en marcha de procesos productivos sostenibles y acordes con las condiciones ambientales del municipio, contribuir al proceso de sustitución del cultivo de la coca, y cimentar las bases para la construcción de una economía competitiva a futuro, que aproveche las ventajas comparativas que ofrece el ecosistema amazónico.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Las áreas que cubre cada una son las que se presentan a continuación, mientras que los usos para cada una se encuentran en el Mapa No. 15 Zonificación por Tipos de Uso del Suelo Rural:

ZONA	SUBZONA	ÁREA (Há)	PARTI% TOTAL
PRODUCCIÓN	Usos agroforestales con capacidad agropecuaria	6.206,7	3,9%
	Usos agroforestales con restricciones a la ganadería	30.106,5	19,4%
	Prácticas de producción sostenibles del bosque	47.169,0	30,29%
PROTECCIÓN	Protección legal actual	3.546,25	2,28%
	Protección propuesta	21.668,0	13,92%
	Protección rondas, lagunas y nacimientos	6.161,5	3,96%
RECUPERACIÓN	Para la producción con sistemas agroforestales con capacidad agropecuaria	31.809,0	20,43%
	Para la producción con sistemas agroforestales con capacidad agropecuaria y restricción a la ganadería	5.049,75	3,24%
	Para la protección	3.990,5	2,56%
TOTAL ÁREA OCCIDENTAL DEL MUNICIPIO		155.707,25	100%

Los usos evaluados y hacia los cuales se debe orientar el accionar institucional y privado, son los siguientes:

1. Sistemas agroforestales (maderables, frutales amazónicos, caucho, entre otros) con alta diversidad de especies que incluyen productos de pancoger y sistemas mejorados de ganadería (silvopastoriles, bancos de proteínas y energéticos, cercas vivas, mejoramiento de pasturas, aumento de la carga animal por hectárea).
2. Sistemas agroforestales (maderables, frutales amazónicos, caucho) que incluyen productos de pancoger, con restricciones para la ganadería.
3. Aprovechamiento de los recursos del bosque basados en prácticas de producción sostenible (manejo del bosque en pie).
4. Sistemas agroforestales (maderables, frutales amazónicos principalmente) y enriquecimiento de rastrojos potencialmente útiles como zonas fijadoras de CO₂. Además en estas zonas deben prevalecer las prácticas de conservación de los suelos.
5. Usos orientados a la protección ambiental, en zonas de alta significancia ambiental, o en áreas de alta fragilidad ambiental (zonas de alta amenaza ambiental, nacimientos y rondas de ríos, quebradas y lagunas) o tierras sin aptitud agropecuaria y/o agroforestal. Incluye los actuales cuerpos de agua (ríos lagunas) útiles para el aprovechamiento de los recursos hidrobiológicos.
6. Usos que propenden por la recuperación de las tierras, con fines de incorporarlas a la producción basada en sistemas agroforestales con capacidad agropecuaria.
7. Usos que persiguen la recuperación de las tierras, con el fin de reincorporarlas a la producción basada en sistemas agroforestales donde la ganadería mejorada tiene restricciones.
8. El uso se orienta hacia la restauración de los ecosistemas con el fin de preservarlos en el futuro.
9. Usos relacionados con la ocupación y dinámica de los cascos urbanos actuales.
10. Sistemas ganaderos con prácticas de conservación de suelos y aguas, combinación de gramíneas y leguminosas, incorporación de potreros arborizados, cercas vivas, únicamente para las zonas donde ya están establecidos los pastos.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

11. Sistemas agrícolas multiestratos, con alta diversidad de especies tanto maderables, frutales y de pancoger.
12. Monocultivos (incluyendo la coca) con alta utilización de pesticidas.
13. Ganadería actual (extensiva o semiintensiva) no mejorada.
14. Tumba, tala y quema de bosques o rastrojos, que incluye extracción indiscriminada de productos del bosque (no sostenible)
15. Usos mineros extractivos a cielo abierto (canteras, gravilleras) o extracción de materiales de arrastre de los ríos (arenas)
16. Turismo y recreación pasiva.

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de ordenamiento Territorial: Establecimiento de parcelas agroforestales y silvopastoriles, Establecimiento de parcelas rotacionales de autoconsumo, Banco de material vegetal para la producción agroforestal, Enriquecimiento de rastrojos con maderables y frutales amazónicos, Producción de especies menores para autoconsumo, Proyecto ecoturístico de termales, los chorros, la paz y salto gloria, Promoción del uso del bosque en pie, Creación de centros integrales de transferencia de tecnología y asistencia técnica agropecuaria autogestionarios en las unidades de planeación rural, Descentralización y ampliación del programa de pozos reservorios, Asistencia técnica agropecuaria, Fortalecimiento de asociaciones de productores, Mejoramiento genético de la ganadería bovina y manejo de sanidad animal.

ARTÍCULO 82. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE

La parcelación y la construcción de vivienda campestre en el suelo rural estarán regidas por las siguientes especificaciones, que adquieren el carácter de Normas Generales en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- Los predios deberán mantener su carácter rural. Por tanto, su uso principal general será el agropecuario o ecoturístico y el específico será el que se encuentra determinado en el Mapa No. 15 Zonificación por Tipos de Uso del Suelo Rural.
- La parcela mínima será de una hectárea
- Los factores de edificabilidad son los que se presentan a continuación:

Áreas según grandes usos	Ocupación máxima del predio (índice de ocupación)*		Área a reforestar con especies nativas	
	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa
Agroforestal	20%	15%	80%	85%
Ecoturística	30%	15%	70%	85%

*Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

Parágrafo 1: Tal como lo establece la legislación ambiental, el número de viviendas por predio, en especial para las áreas orientadas al ecoturismo, estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. Por lo tanto, no podrán expedirse licencias de construcción sin la respectiva licencia ambiental

CAPITULO 2 SISTEMAS DE PRODUCCIÓN INDIGENA

ARTÍCULO 83. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS DE PRODUCCIÓN INDÍGENA

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Los sistemas de producción indígena en el municipio corresponden a los grupos étnicos que en él tienen presencia, y que se encuentran localizados en los Resguardos de La Asunción (etnias Wanano y Tucano), el resguardo de Santa Cruz, Morichal Viejo, Santa Rosa, Cerro Cocuy (etnias Puninave y Cubeo) y La Reserva Natural Nacional Nukak Makú (etnia Nukak).

Para efectos de apoyar los sistemas de producción indígena, la administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Formulación y puesta en marcha de planes de vida indígena, Intercambio de saberes y conocimientos, Fortalecimiento de autoridades y organización social tradicional indígena, Proyectos productivos sostenibles.

CAPITULO 3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

ARTÍCULO 84. NORMATIVA PARA ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

En todos los casos en que se pretenda desarrollar actividades extractivas, estas requerirán la aprobación de la CDA, la cual se ceñirá a la reglamentación existente a nivel nacional para expedir la respectiva licencia.

- **Pesca artesanal comercial**

Se seguirán las normas establecidas por el INPA y el Ministerio del Medio Ambiente, en lo que se refiere a las técnicas a utilizar y a los utensilios de pesca permitidos. Se prohíbe la malla de arrastre y el uso de dinamita, barbasco u otros insumos que alteren el medio acuático y causen daño severo a otras especies, o a las de menor tamaño.

- **Extracción maderera y de especies silvestres**

Esta es de competencia de la autoridad ambiental y para su cumplimiento el municipio deberá crear los mecanismos de apoyo que garanticen el debido seguimiento y vigilancia de las zonas de conservación.

Parágrafo 1: Con el propósito de fortalecer la pesca artesanal la administración municipal realizará la Formulación y puesta en marcha del Plan de Pesca Artesanal.

SUBTITULO III SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 85. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE MOVILIDAD

El Sistema de Movilidad del municipio lo conforman la red vial que le permite su integración interna y la movilización de carga y pasajeros con los municipios vecinos de San José del Guaviare y Calamar; y la red fluvial que permite la movilidad de pasajeros y carga por el Caño Grande y el Río Unilla principalmente. Hacen parte de este sistema los servicios de transporte, tanto de carga como de pasajeros. La red vial se encuentra consignada en el Mapa No.7 Propuesta Vial a escala 1:200.000.

Normativa

Durante los tres primeros años del EOT, se dará prioridad a la construcción de tramos viales y obras faltantes, y el mejoramiento de lo existente, en las Unidades de Planeación Rural de Termales y La Paz, hasta donde se encuentra el límite de la Zona de Reserva Forestal, dando segunda prioridad a las Unidades de Planeación Rural de Cerritos, La Libertad y El Unilla. En la Unidad de El Retorno, se orientarán los esfuerzos hacia la consolidación de la red vial existente. Una vez definido el Plan de Manejo Ambiental para el área ocupada de la Reserva Forestal, y se adelante el proceso de sustracción de porciones de esta Reserva según lo que concluya el Departamento, se continuarán las acciones de consolidación requeridas. El municipio orientará la creación y organización de las rutas interveredales, propiciará los espacios y buscará los mecanismos para la organización de los

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

transportadores, con el fin de optimizar el servicio existente, dando prioridad a la integración de la cabecera municipal con las Inspecciones y las Unidades de Planeación Rural mencionadas. En lo concerniente a la movilidad fluvial se tendrá en cuenta el Programa de Adecuación de Puertos presentado por la Inspección Fluvial, definido en la siguiente tabla:

RIO O CAÑO	PUERTO	REQUERIMIENTO
GRANDE	EL RETORNO	Construcción y dotación
GRANDE	LAS BOCAS	Construcción y dotación

Parágrafo 1: La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de ordenamiento Territorial: Mejoramiento y construcción de estaciones de transporte, Consolidación y mantenimiento de las redes secundaria y terciaria del municipio, Consolidación de la red portuaria del municipio, Creación de un sistema organizado de transporte interveredal e intermunicipal.

SUBTITULO IV SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 86. IDENTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En el suelo rural comprende las acciones de mejoramiento de vivienda con énfasis en el saneamiento básico y ambiental como primera prioridad.

Normativa

Serán beneficiarios del proyecto de mejoramiento de vivienda las personas clasificadas en los niveles 1 y 2 del SISBEN y las comunidades indígenas.

SUBTITULO V SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES Y PRODUCTIVOS

ARTÍCULO 87. SUBSISTEMA DE EDUCACIÓN

Comprende las acciones orientadas a mejorar la infraestructura y dotación de los establecimientos educativos en funcionamiento, enfocando los mayores esfuerzos hacia el mejoramiento de la cobertura, la calidad y la eficiencia del servicio. El Esquema será complementario del Plan Educativo ya formulado en el municipio.

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Mejoramiento de la calidad, Fortalecimiento de la educación básica, Gestión y administración educativa, Etnoeducación, Desarrollo de la etnolingüística.

ARTÍCULO 88. SUBSISTEMA DE SALUD

Comprende las acciones orientadas a establecer los debidos acuerdos con el departamento, quien administra y presta el servicio en el municipio, para alcanzar un sistema eficiente de atención a la población, sobre la base de la infraestructura existente, dando énfasis a la prevención y al saneamiento básico y ambiental. En este sentido prestará todo su concurso para hacer del Plan Básico de Atención en Salud una realidad.

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento del siguiente proyecto esbozado en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Modelo de atención en salud indígena.

ARTÍCULO 89. SUBSISTEMA DE RECREACION Y DEPROTE

Está orientado al fortalecimiento de la cultura, la recreación y el deportes, para que en un futuro mediato, el municipio asuma totalmente su administración, dotación y programación, sobre la base del fortalecimiento de la Casa de la Cultura y la Junta Administradora de Deportes del municipio, con el debido concurso del Departamento. En tanto este proceso se

pone en marcha, todas las actividades relacionadas serán definidas en los Planes de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 90. ARTÍCULO 90. SUBSISTEMA DE ORGANIZACIÓN SOCIAL Y GREMIAL

Comprende las acciones encaminadas a apoyar la organización social y gremial, para lo cual propiciará todos los mecanismos que contribuyan a fortalecer el Sistema de Planeación

Municipal, y su debida articulación al Sistema de Planeación Departamental, con miras a participar y realizar el seguimiento y evaluación de los procesos de planeación. Respecto a la organización gremial, promoverá la conformación de microempresas procesadoras de productos y de prestación de servicios de apoyo al ecoturismo, así como la organización para el proceso autogestionario de Centros Integrados de Transferencia de Tecnología y Asistencia Técnica presentado en el Sistema Productivo y Extractivo.

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento de los siguientes proyectos esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Sensibilización de las comunidades del municipio sobre los valores indígenas y el respeto por su cultura y su tierra, Promoción de la organización comunitaria para seguimiento al EOT, Promoción para la creación de microempresas

ARTÍCULO 91. ARTÍCULO 91. SUBSISTEMA DE SERVICIOS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN.

Comprende las acciones encaminadas dotar y construir en la cabecera municipal y en los centros poblados, centros de acopio y distribución de productos, para los cuales se definirán los mecanismos de articulación al Centro Integrado de Negocios que se construirá y pondrá en marcha en el Municipio de San José del Guaviare.

La administración municipal realizará la formulación, ejecución y seguimiento del siguiente proyecto esbozados en el Esquema de Ordenamiento Territorial: Construcción y dotación de centros de acopio, clasificación y distribución de la producción agropecuaria del municipio

ARTÍCULO 92. SUBTÍTULO VI CENTROS POBLADOS RURALES

CAPÍTULO 1 UNIDADES DE PLANEAMIENTO INTERMEDIO EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES

ARTÍCULO 93. ARTÍCULO 92. PLAN PARCIAL CENTROS POBLADOS

Para los centros poblados del municipio se han definido las Unidades de Actuación Urbanística dentro de Un plan parcial, como instrumento de Planeamiento Intermedio, que permita reglamentar el desarrollo de áreas con características urbanas en la zona rural, para que sirvan como apoyo al casco urbano de El Retorno, garantizando el uso racional del suelo, el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando 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 los beneficios y así lograr consolidar las relaciones Urbano – funcionales del municipio y optimizar la prestación de servicios sociales del Estado.

ARTÍCULO 94. ARTÍCULO 93. UNIDAD DE ACTUACIÓN LA LIBERTAD

Comprende el casco urbano del centro poblado de La Libertad. Este centro Poblado se fortalecerá como un centro de complemento regional de apoyo a las veredas vecinas articuladas en una zona de producción sostenible con énfasis en el Desarrollo agroforestal.

Tratamientos de la Unidad La Libertad

Protección y Conservación estricta de las fuentes hídricas que rodean su casco urbano, a través de la implementación de bosque protector a las orillas de Caño Platanales, Caño Mercedes, Caño Potosí, Caño Rico, entre otros, en una banda de 30 metros a lado y lado de los caños.

En el casco urbano de La Libertad se propone principalmente el tratamiento de Consolidación, pues se pretende articularlo al sistema económico regional y convertirlo en centro de servicios rurales, con equipamientos apropiados, mejorando su infraestructura de servicios públicos domiciliarios a través de la dotación de las redes de acueducto y alcantarillado, técnicamente diseñados y construidos, con áreas destinadas al tratamiento de aguas residuales.. Mejoramiento de la estructura física y de dotación del Internado y puesto de salud.

Por la característica de desarrollo del centro poblado, que se ha venido extendiendo a lo largo de la vía que conduce hacia Calamar, el EOT dispone la consolidación del tejido urbano a partir de las manzanas centrales, evitando al máximo la prolongación del área de vivienda a lado y lado de la vía, se deberán reubicar las viviendas localizadas en las zonas inundables que pertenecen al sistema hídrico del sector.

La delimitación de estas zonas se muestra en el Mapa No. 16 Unidades de Planeamiento para La Libertad .

Desarrollo de Inmuebles sin Urbanizar antes que pensar en ampliar el área del actual caserío se pretende ordenar y consolidar las manzanas existentes actualmente, según su vocación, para la conformación de la estructura de servicios sociales, vivienda, establecimientos administrativos y zonas recreativas.

Recuperación de aquellas áreas que presenten conflicto de uso mediante el traslado y estudio de reubicación. En La Libertad se prevé la construcción de un matadero tecnificado, localizado acorde a las normas ambientales y previendo su posible impacto social, que reemplace el matadero localizado sobre la margen izquierda de caño platanales; así mismo la implementación de un centro de acopio.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
La Libertad	Consolidación	Principal	V1 V2 DI2	V1 V2 DI2	V1 V2	V1 V2
		Complementario	C1 C2 DI1	C1 C2 DI1	C1	C1
		Restringido	C3 C4	C3 C4	C2 C3	C2 C3

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		Prohibido	Todas las demás	todas las demás	las todas las demás	las todas las demás
	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
	Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	las todas las demás	las todas las demás	
Desarrollo de inmuebles urbanizar	de sin	Principal	V1 V2 V3	V1 V2 V3	V1 V2 V3	V1 V2 V3
		Complementario	C1 C2 RP1 M1 DI1	C1 C2 RP1 M1 DI1 DI2	C1 RP1 M1	C1 RP1 M1
		Restringido			C2	C2
		Prohibido				
	Recuperación	Principal	DI1 DI2 M1	DI1 M1	RP1 DI1	DI1 DI2
		Complementario	C1C2	C1 C2		
		Restringido				
		Prohibido				
		Complementario	C1-C2-C3 - D1-D2-D3	C1-C2 - D1-D2	C1- D1	C1
		Restringido	IN1-IN2	IN1	C2 - D2 - IN1	D1
		Prohibido	IN3	IN2-IN3	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2-IN3 - D2

Alturas.

Sobre las VU1, se determinan como alturas máximas de 2 pisos y atillo (6 mts sobre fachada y 9 metros a cumbre), para el resto de áreas, alturas de dos pisos promedio, las cuales serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones.

Factores de edificabilidad.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
La Libertad	Recuperación	DENSIDAD VIV/HA				
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	1600	250	250	250
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	40	10	10	10
		ALTURA MÁXIMA/Nº PISOS	3	3	3	3
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	60	60
		ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
		AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno
	Desarrollo de áreas sin urbanizar	DENSIDAD VIV/HA	40	40	40	40
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION				
		AREAS RECREATIVAS	900	900	900	900

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4	
La Libertad		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS PARC.	10	10	10	10	
		AREAS RECREATIVAS	25	25	25	25	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	60	60	
	Desarrollo de áreas sin urbanizar	ACCESO VEHICULAR		Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
			AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno
		Consolidación	DENSIDAD VIV/HA	50	50	50	50
			TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	160	160	160	160
			FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	8	8	8	8
			ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	3	3	3
			INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50
			CONDICIONANTE	Conexión a alcantarillado alterno y restitución ambiental			
	ACCESO VEHICULAR	Paralela	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía		
	AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno		
	Conservación estricta	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0	
		CONDICIONANTE	Control de riesgos ambientales				
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0	
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía				
			CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%				
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%				
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%				
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.	1/2VIV.	1/2VIV.	1/2VIV.	
PARQUEOS VISITANTES		1/3VIV.	1/3VIV.	1/3VIV.	1/3VIV.		
PARQUEOS COMERCIO		1/20 M2					
PORCENTAJE PARA VIS EN AREAS DE EXPANSION		70%	70%	70%	70%		
VOLADIZOS		1	0,8	0,8	0,6		
RETROCESO ANTERIOR		3,5	3	3	3		
RETROCESO POSTERIOR		3	2	2	2		
ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS		1 Mt3 / 15 mts área / construida					

Área de cesión

Para parcelación, desenglobe, urbanización, o construcción en predios mayores de 1000 metros cuadrados cederá el 17% del área neta urbanizable descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas. Su distribución será así:

- El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo cuya localización será concertada con planeación municipal.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

- El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno

ARTÍCULO 95. ARTÍCULO 94. UNIDAD DE ACTUACIÓN CERRITOS

Comprende el casco urbano del centro poblado de Cerritos. Este centro Poblado se fortalecerá como un centro de complemento regional de apoyo a las veredas vecinas articuladas en una zona de producción sostenible con énfasis en el Desarrollo agroforestal.

Tratamiento de la Unidad de Actuación Cerritos

El tratamiento principal de esta Unidad de actuación corresponde al de **Consolidación** de su vocación residencial, a partir de la construcción del sistema de acueducto y alcantarillado a partir de un plan maestro que determine técnicamente la prestación del servicio con planta de tratamiento y pozos de oxidación, respectivamente. Como centro de influencia en el sector se determina la construcción de una plaza de mercado que permita la reactivación de las actividades de mercadeo y propenda por incentivar la producción agroforestal.

Conservación estricta de los ecosistemas que rodean el casco Urbano, incluido Caño bonito y caño cerritos. para lo cual se tendrá como franja de protección una distancia de 30 metros, situada paralela al nivel máximo de aguas a lado y lado del cuerpo de agua del caño. Se establece la relocalización de aquellas construcciones que presentan conflicto con el tratamiento de la zona.

Desarrollo de los inmuebles urbanizables no construidos.

Consolidación de su infraestructura de servicios de salud y educación a través del fortalecimiento del micropuesto y la escuela.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
Cerritos	Consolidación	Principal	V1 V2 DI2	V1 V2 DI2	V1 V2	V1 V2
		Complementario	C1 C2 DI1	C1 C2 DI1	C1	C1
		Restringido	C3 C4	C3 C4	C2 C3	C2 C3
		Prohibido	todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás
	Protección	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Restringido	RP2			
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás
	Desarrollo de inmuebles sin urbanizar	Principal	V1 V2 V3 DI1 DI2	V1 V2 V3	V1 V2 V3	V1 V2 V3
		Complementario	C1 C2 RP1 M1	C1 C2 RP1 M1	C1 RP1 M1	C1 RP1 M1
		Restringido			C2	C2
		Prohibido				
	Recuperación	Principal	V1 V2 DI1 DI2 M1	V1 DI1 M1	RP1 DI1	DI1 DI2
		Complementario	C1C2	C1 C2		
		Restringido				

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		Prohibido				
		Complementario	C1-C2-C3 - D1-D2-D3	C1-C2 - D1-D2	C1- D1	C1
		Restringido	IN1-IN2	IN1	C2 - D2 - D1 IN1	D1
		Prohibido	IN3	IN2-IN3	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2-IN3 - D2

Factores de edificabilidad:

Alturas.

Sobre las VU1, se determinan como alturas máximas de 2 pisos y altillo (6 mts sobre fachada y 9 metros a cumbre), para el resto de áreas, alturas de dos pisos promedio, las cuales serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y los factores de edificabilidad.

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4	
Cerritos	Consolidación	DENSIDAD VIV/HA	40	40	40	40	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	160	160	160	160	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	8	8	8	8	
		ALTURA MÁXIMA/Nº PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	60	60	60	60	
		ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
		AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno	
	Protección	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION AREAS RECREATIVAS	900	900	900	900	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS PARC. AREAS RECREATIVAS	25	25	25	25	
		ALTURA MÁXIMA/Nº PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	60	60	
		ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
		AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno	
	Desarrollo de inmuebles sin urbanizar	DENSIDAD VIV/HA	50	50	50	50	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	160	160	160	160	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	8	8	8	8	
		ALTURA MÁXIMA/Nº PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50	
		CONDICIONANTE	Conexión a alcantarillado alterno y restitución ambiental				
		ACCESO VEHICULAR	Paralela	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno			
Recuperación	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0		

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		CONDICIONANTE	Control de riesgos ambientales			
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía			
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%			
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.	1/2VIV.	1/2VIV.	1/2VIV.
		PARQUEOS VISITANTES	1/3VIV.	1/3VIV.	1/3VIV.	1/3VIV.
		PARQUEOS COMERCIO	1/20 M2			
		PORCENTAJE PARA VIS EN AREAS DE EXPANSION	80%	80%	80%	80%
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6
		RETROCESO ANTERIOR	3,5	3	3	3
		RETROCESO POSTERIOR	3	2	2	2
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	/ 15 mts área / construida			

ARTÍCULO 96.

ARTÍCULO 97. ARTÍCULO 95. UNIDAD DE ACTUACIÓN EL UNILLA

Tratamientos de la Unidad de El Unilla

En el casco Urbano de El Unilla se propone principalmente el tratamiento de **Consolidación**, pues se pretende articularlo al sistema económico regional como un centro de complemento regional de apoyo a las actividades ecoturísticas.

Las acciones prioritarias a seguir en este centro poblado se refieren a la dotación de un sistema de alcantarillado, el mejoramiento del sistema de acueducto existente y de la Estructura de equipamientos de educación y salud a través de la ampliación, mejoramiento y remodelación de su planta física, para la consolidación de áreas de actividad múltiple de apoyo a las veredas vecinas.

Protección de la ribera del caño en una franja de 30 metros paralela al nivel máximo de las aguas por ambos costados.

Desarrollo de Inmuebles sin Urbanizar dentro del perímetro del centro poblado según su vocación, para la consolidación de la estructura de servicios sociales, vivienda de interés social, establecimientos administrativos y zonas recreativas. Se propenderá por la conformación ordenada de las actuales manzanas existentes y se buscará su densificación antes que la expansión de la actual área del caserío.

Recuperación de aquellas áreas que presenten impacto ambiental por conflictos de uso mediante la reubicación a zonas reglamentadas.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
El Unilla	Consolidación	Principal	V1 V2 DI2	V1 V2 DI2	V1 V2	V1 V2
		Complementario	C1 C2 DI1	C1 C2 DI1	C1	C1
		Restringido	C3 C4	C3 C4	C2 C3	C2 C3
		Prohibido	todas demás las	todas demás las	todas demás las	todas demás las
	Protección	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
		Prohibido	Todas demás las	Todas demás las	Todas demás las	Todas demás las
	Desarrollo de inmuebles sin urbanizar	Principal	V1 V2 V3 DI1 DI2	V1 V2 V3	V1 V2 V3	V1 V2 V3
		Complementario	C1 C2 RP1 M1	C1 C2 RP1 M1	C1 RP1 M1	C1 RP1 M1
		Restringido			C2	C2
		Prohibido				
	Recuperación	Principal	V1 V2 DI1 DI2 M1	V1 DI1 M1	RP1 DI1	DI1 DI2
		Complementario	C1C2	C1 C2		
		Restringido				
		Prohibido				
		Complementario	C1-C2-C3 - D1-D2-D3	C1-C2 - D1-D2	C1- D1	C1
		Restringido	IN1-IN2	IN1	C2 - D2 - IN1	D1
	Expansión	Prohibido	IN3	IN2-IN3	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2-IN3 - D2
		Principal	V1 V2 V3 V4 DI2	V1 V2 V3 V4	V1 V2 V3 V4	V1 V2 V3 V4
		Complementario	C1 C2 C3 DI1 RP1	C1 C2 C3 DI2	C1	C1
Restringido		C4	C4			

Alturas.

Sobre las vu1, se determinan como alturas máximas de 2 pisos y atillo (6 mts sobre fachada y 9 metros a cumbre), para el resto de áreas, alturas de dos pisos promedio, las cuales serán definidas por los resultados de la capacidad portante del suelo, la armonización del valor paisajístico con la volumetría de las nuevas construcciones y los factores de edificabilidad.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Factores de edificabilidad:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4	
El Unilla	Consolidación	DENSIDAD VIV/HA	30	30	30	30	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	160	160	160	160	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	8	8	8	8	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	60	60	
		ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
		AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno	
	Protección	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	250 900	250 900	250 900	250 900	
		AREAS RECREATIVAS					
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS PARC.	10	10	10	10	
		AREAS RECREATIVAS	25	25	25	25	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	60	60	
	ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía		
	AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno		
	Desarrollo de inmuebles sin urbanizar	DENSIDAD VIV/HA	30	30	30	30	
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	160	160	160	160	
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR / MTS	8	8	8	8	
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	3	3	3	
		INDICE DE OCUPACIÓN %	50	50	50	50	
		CONDICIONANTE	Conexión a alcantarillado alterno y restitución ambiental				
		ACCESO VEHICULAR	Paralela	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	
	AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno		
	Recuperación	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0	
		CONDICIONANTE	Control de riesgos ambientales				
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0	
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía				
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%				
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%				
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%				
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS MULTIFAMILIAR	50%				
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.	1/2VIV.	1/2VIV.	1/2VIV.	
PARQUEOS VISITANTES		1/3VIV.	1/3VIV.	1/3VIV.	1/3VIV.		
PARQUEOS COMERCIO		1/20 M2					
PORCENTAJE PARA VIS EN AREAS DE EXPANSION		80%	80%	80%	80%		
VOLADIZOS		1	0,8	0,8	0,6		
RETROCESO ANTERIOR		3,5	3	3	3		
RETROCESO POSTERIOR		3	2	2	2		
ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS		1 Mt3 / 15 mts área / construida					

Área de cesión

Para parcelación, desenglobe, urbanización, o construcción en predios mayores de 1000 metros cuadrados cederá el 17% del área neta urbanizable descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas. Su distribución será así:

El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo cuya localización será concertada con planeación municipal.

El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno

Conservación Estricta: Conservación del caño con una franja de protección de 30 metros de distancia, situada paralela al nivel máximo de aguas a lado y lado del cuerpo de agua. Prevé la relocalización de aquellas construcciones que presentan conflicto con el tratamiento de la zona.

a partir de la zona del muelle (Mirador), hasta la intersección con la calle 2. De este punto en adelante la zona de protección se tomará como una franja de 100 metros.

Desarrollo de Inmuebles sin Urbanizar dentro del perímetro del centro poblado según su vocación, para la consolidación de la estructura de servicios sociales, vivienda de interés social, establecimientos administrativos y zonas recreativas.

Recuperación de aquellas áreas que presenten impacto ambiental por conflictos de uso mediante la reubicación a zonas reglamentadas.

TITULO IV. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

SUBTITULO I INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 96. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Son los instrumentos por medio de los cuales la Administración Municipal puede hacer eficaz y eficiente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento que le compete. Son instrumentos de gestión: de Planificación urbanística, de actuación urbanística o de financiamiento de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 97. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Son los instrumentos previstos por la ley para adelantar el proceso de planificación, integración de las acciones y seguimiento y evaluación de los resultados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Los instrumentos de planificación urbanística son el Programa de Ejecución, los Planes parciales, los proyectos y demás normas que reglamenten el plan de ordenamiento. También son instrumentos de planificación los

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

premios y licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación.

ARTÍCULO 98. EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

Parágrafo 1. El Programa de ejecución del EOT será adoptado por el Concejo Municipal.

Parágrafo 2. El Programa de ejecución del EOT de la administración municipal de turno se armonizará con su respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las instancias responsables y los recursos respectivos. El Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones.

Parágrafo 3. El contenido mínimo del Programa de ejecución será:

Los planes parciales, programas y proyectos de infraestructura vial, los programas y proyectos de redes matrices de servicios públicos domiciliarios

La localización de los predios para la ejecución de planes, proyectos y unidades de actuación urbanística que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos planes, proyectos y unidades de actuación urbanística.

La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se consideren prioritarios.

ARTÍCULO 99. DEFINICIÓN DEL PLAN PARCIAL

El plan parcial es un instrumento especial de planeamiento que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo urbano, de expansión y rural a las mismas normas estructurantes y urbanísticas y en la medida de lo posible a una gestión unificada con el fin de garantizar un desarrollo acorde con el modelo de ocupación y las políticas del EOT, la dotación completa de servicios domiciliarios, equipamiento social y espacio público. Los Planes Parciales pueden ser: de conservación, de renovación urbana, de redesarrollo urbano, de mejoramiento integral de zonas incompletas, de desarrollo urbano del suelo urbano, de mejoramiento del espacio público, de intervenciones estratégicas, de protección y conservación ambiental

ARTÍCULO 100. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El proyecto de Plan parcial será elaborado por la Oficina de Planeación u otra dependencia de la Administración Municipal, por las comunidades o los particulares interesados en su realización.

ARTÍCULO 101. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

El contenido mínimo del Plan Parcial es el siguiente:

Identificación plena del área objeto del Plan Parcial con la siguiente información: El tipo de suelo donde se proyecta, el área expresada en metros cuadrados donde se proyecta la actuación urbanística, la relación de los inmuebles que integran el área estableciendo el área, el nombre de los propietarios y el tipo de actuación urbanística. Los planos de levantamiento del terreno objeto del Plan Parcial se elaboraran a escala 1: 500,

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

georreferenciados al sistema de coordenadas del IGAC por el profesional y/o técnico quien firmará el plano respectivo.

Justificación y Objetivos del Plan Parcial.

Orientaciones urbanísticas sobre el aprovechamiento de los inmuebles del área del Plan, el suministro ampliación o mejoramiento del espacio público y los programas y proyectos que caracterizan el propósito del Plan Parcial.

Normas urbanísticas específicas para el Plan.

Los estímulos a los propietarios e inversionistas

El Diseño urbanístico a nivel de anteproyecto

Los instrumentos de manejo del suelo.

El proyecto de Plan Parcial

Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios

Los procedimientos y la gestión previstos para la ejecución del Plan Parcial.

Programa de ejecución de obras de urbanismo

Proyección financiera.

ARTÍCULO 102. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Los pasos para la aprobación del Plan Parcial son los siguientes:

Formulación y radicación en la oficina de Planeación.

Estudio de viabilidad del Plan Parcial por parte de Oficina de Planeación y preparación del concepto en los siguientes (15) días hábiles.

Presentación de los resultados al Consejo de Gobierno

Aceptado por el Consejo de Gobierno se concerta con la corporación CDA quien emitirá un concepto en los siguientes (8) días hábiles siguientes.

Aprobado por Corporación CDA se presentará al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial para su revisión y elaboración de las recomendaciones en los (30) días hábiles siguientes.

Presentación a los propietarios de los inmuebles localizados en el área a conocer el proyecto para que expresen las observaciones y recomendaciones

Con las observaciones y recomendaciones del Consejo Consultivo y los propietarios la oficina de Planeación realizará los ajuste que se consideren pertinentes.

ARTÍCULO 103. CRITERIOS PARA DECLARAR LA VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL.

Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado viable por la Oficina de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

El proyecto de Plan Parcial deberá contener al información y documentación relacionadas en el artículo del presente Acuerdo.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Tanto al información que contenga el formulario como los documentos que la respaldan debe ser completa y ajustada a la realidad.

Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que, según el tipo de Plan Parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar, establezca el Esquema de Ordenamiento.

Los objetivos del Plan parcial así como las directrices urbanísticas y las normas urbanísticas para la correspondiente unidad de actuación deben estar en concordancia con las previsiones y las normas estructurantes y de carácter general del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Identificación de la capacidad institucional y financiera de la Administración Municipal para ejecutar las obras de urbanismo que le competen en ejercicio de la función pública en los tiempos previstos en el Plan Parcial.

Previsión de las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción e instalación de los mismos.

Factibilidad social de lograr la gestión asociada del Plan a partir de la cooperación de los partícipes.

La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas previstas en el presente acuerdo y la Ley 388 de 1997.

Proyección financiera del proyecto, las fuentes de financiación y la viabilidad financiera de su ejecución.

Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la unidad o unidades de actuación urbanística y para la ejecución del proyecto ajustado a las normas vigentes.

Normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística garantizando la participación de todos los propietarios en los procesos de toma de decisiones.

ARTÍCULO 104. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Surtidos los trámites y aceptado el Plan Parcial se procederá a expedir por decreto del Alcalde Municipal la adopción del Plan donde se establecerá la delimitación del área de la unidad o unidades de Actuación urbanística, se relacionará el listado de los predios que forman parte del Plan.

ARTÍCULO 105. DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS

La licencia es el acto particular de carácter particular mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización especial para adecuar determinados terrenos o para ejecutar obras específicas.

Ninguna persona podrá subdividir inmuebles ni realizar actuaciones urbanísticas de tipo alguno o de ejecutar obras relacionadas con las mismas, que no estén previamente autorizadas mediante una licencia en firma, expedida conforme a la ley.

ARTÍCULO 106. CLASES DE LICENCIA.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción

ARTÍCULO 107. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Esquema de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Las modalidades de licencia de urbanismo son las siguientes:

La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en zonas rurales suburbanas y de expansión.

Licencias para loteo o subdivisión de predios de parcelación.

La licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos y de predios en zonas de expansión urbana

Licencias para el loteo o subdivisión de predios de urbanización

ARTÍCULO 108. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

La licencia de construcción es la autorización para desarrollar en un predio determinado obras de edificación sujetas a las normas del presente Esquema de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:

La licencia para edificar

La licencia para ampliar construcciones

Licencia para adecuar construcciones

ARTÍCULO 109. COMPETENCIA.

Las licencias serán recepcionadas, tramitadas y expedidas por la oficina de planeación Municipal o por un curador urbano designado por el alcalde mediante concurso de méritos. La curaduría urbana se regirá por lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

ARTÍCULO 110. TITULARES DE LAS LICENCIAS

Podrán ser titulares de licencias la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud misma su calidad de propietarios, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien o inmueble en el cual se proyecte realiza la respectiva actuación urbanística.

Parágrafo 1 Si un inmueble respecto del cual se ha otorgado una licencia de urbanismo o construcción fuere enajenado, se presumirá que el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario si que se admita prueba en contrario. La oficina de Planeación o El curador que haya expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que está debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

Parágrafo 2 La licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística.

ARTÍCULO 111. SOLICITUD DE LICENCIA. -

La solicitud de la licencia debe efectuarse mediante la radicación ante la oficina de planeación o el curador urbano designado por el Alcalde Municipal de los documentos que se relacionan en copia original y dos copias adicionales. Para las licencias de urbanismo los documentos serán los siguientes:

Formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la Administración Municipal.

Certificado de existencia y representación legal del solicitante si ese fuere una persona jurídica

El poder autorizado a interpuesta persona si fuere el caso.

Certificado de libertad y tradición del inmueble o los inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres (3) meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.

Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.

Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.

La constancia del pago de plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra afectado por ese beneficio.

La relación de los predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores en formato adoptado por la administración municipal por vía reglamentaria.

El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto quién se hará legalmente responsable por la información contenida en dicho proyecto

Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipal o quien haga sus veces de la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios objeto de la licencia inmediata o dentro del término de vigencia de la licencia.

Para las licencias de construcción además de los documentos relacionados para la licencia de urbanismo se adicionan:

La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará, en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Memoria de los cálculos y diseños estructurales y de otros diseños no estructurales.

Los estudios geotécnicos y de suelos

Proyecto arquitectónico debidamente firmado por un arquitecto quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto

Parágrafo. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada por velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en el Municipio. Dicha entidad deberá elaborar el concepto acerca de la licencia a mas tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

ARTÍCULO 112. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.

En el caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes a los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título II de la Ley 400 de 1997.

ARTÍCULO 113. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.

El curador urbano encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños para licencias de construcción se hará, en la curaduría, por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Para los diseños no estructurales la revisión se podrá hacer por un ingeniero civil, arquitecto o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos deberán estar inscritos ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismo resistente y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que establece el capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños podrá ser una persona ajena a la oficina de planeación o a la curaduría encargada de estudiar, tramitar y expedir la licencia siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el inciso segundo de este artículo. El profesional emitirá su concepto por escrito mediante un memorial dirigido a la curaduría. El revisor no puede ser quién elaboró los diseños ni puede tener relación laboral con éste.

ARTÍCULO 114. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.

La solicitud de las licencias será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si la citación no fue posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para el efecto tuviere la entidad o un periódico de circulación local o nacional, según el caso.

ARTÍCULO 115. TRÁMITE DE OBJECIONES.

Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el acto misma en el que se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Código del Contencioso administrativo.

ARTÍCULO 116. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.

La Oficina de Planeación Municipal o El curador urbano municipal tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados a partir de la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.. Los términos podrán prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Vencidos los plazos previstos sin que el curador urbano municipal no se hubiese pronunciado, las licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando el curador obligado a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso administrativo.

ARTÍCULO 117. CONTENIDO DE LA LICENCIA

La licencia contendrá:

Nombre del titular

Nombre del urbanizador o constructor responsable, según la clase de licencia

Vigencia

Características del Proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación

Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia de tal forma que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según la licencia, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados

Parágrafo. Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones.

La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes cuando la construcción de

una estructura sea mayor a los tres mil metros cuadrados (3000m²). Si la construcción de la estructura es menos, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.

Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.

ARTÍCULO 118. NOTIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS

El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo

Si no hay otro medio más eficaz para informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se les enviará por correo certificado una citación a la dirección que hayan anotado al intervenir por primera vez en la actuación o en la nueva que figure en comunicación hecha expresamente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 119. VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA.

Las licencias tendrán vigencia máxima de veinticuatro(24) meses prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según el caso.

ARTÍCULO 120. URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

En las urbanizaciones por etapas, el curador urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar t expedirse para una o más etapas, conforme a los dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas estarán sujetas al término establecido en el inciso primero del artículo anterior. La licencia par una nueva etapa del proyecto se aprobará con base en las normas urbanísticas vigentes a la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva debe elevarse, como mínimo, con treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

ARTÍCULO 121. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía publica de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

ARTÍCULO 122. INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS NO CONSTRUIDAS.

Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento a la oficina de planeación de administración municipal. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

ARTÍCULO 123. VIGILANCIA Y CONTROL.

La vigilancia y control del cumplimiento del Esquema de Ordenamiento, los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas por parte del curador urbano le corresponde de manera indelegable al Alcalde Municipal de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

SUBTÍTULO II INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 124. ACTUACION URBANÍSTICA PUBLICA

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles.

Parcelar es dividir un o subdividir un predio con vocación rural, situado en área rural o de expansión urbana, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.

Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano o de expansión urbana incorporados a los usos urbanos y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.

La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultante del proceso de urbanización. Tales elementos son fundamentalmente las vías vehiculares y peatonales, los parques, las zonas verdes, los senderos, las redes primarias y secundarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y teléfonos, etc.

Edificar es construir, en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios aptos para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 125. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Son instrumentos de actuación urbanística todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas en desarrollo de las políticas, objetivos, programas, proyectos y normas del Esquema de Ordenamiento Territorial. También hacen parte de los instrumentos de actuación el pago de compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados por decisiones que sobre la propiedad se tomen por la Administración municipal en ejecución del EOT.

Son instrumentos de actuación urbanística las unidades de actuación urbanística, el Derecho de Preferencia, Enajenación voluntaria o por expropiación, judicial o por vía administrativa, el desarrollo y construcción prioritaria y la enajenación forzosa de inmuebles.

Parágrafo. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana la urbanización y la edificación de inmuebles, las obras públicas. Las actuaciones urbanísticas pueden ser públicas, privadas o mixtas.

ARTÍCULO 126. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.

Cuando el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en zona de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

La entidad gestora elaborará el proyecto de diseño urbanístico para la actuación considerada globalmente, como parte del Plan Parcial,. El proyecto lo presentará con el Plan para la aprobación de la oficina de planeación. Previamente el proyecto debe haber sido aprobado por los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

Aprobado el proyecto por la oficina de Planeación se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe o de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, indicando el valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los predios restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanismo correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por los propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Aprobado el proyecto de diseño urbanístico por la oficina de Planeación y el proyecto de reajuste de tierras la entidad gestora tramitará ante la curaduría la licencia o licencias de urbanismo o construcción que autoricen la realización de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto. Según el caso. Obtenida la licencia se procederá a la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

ARTÍCULO 127. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el Plan Parcial.

En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituye o contrata, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos de urbanización establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 128. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIAS.

En función de las políticas y objetivos del Esquema de Ordenamiento la administración municipal, en su respectivo periodo, podrá declarar en los programas de ejecución el desarrollo y construcción prioritario de inmuebles que considere necesarios.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:

Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los (2) años siguientes a su declaratoria.

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria

Parágrafo. En el caso en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refieran a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.

Cuando existieren dificultades de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para

cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 129. ENAJENACIÓN FORZOSA

Habrà lugar a la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto a los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente acuerdo

La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles o de parte de ellos que al vencer el término legal previsto en el presente acuerdo, no se hubieren urbanizado o construido según el caso.

ARTÍCULO 130. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

La enajenación forzosa será ordenada por el Alcalde Municipal mediante Resolución motivada para los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso y destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.

El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria.

La resolución que ordene la enajenación se notificará de conformidad con lo establecido en el Código del contenciosos Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá el recurso de interposición del recurso de reposición, este recurso deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Si transcurridos los dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.

Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, esta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la constitución de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.

ARTÍCULO 131. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.

Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los inmuebles a su enajenación en pública subasta. Para tal efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:

El lugar exacto en que se realizará la diligencia y la fecha y hora en la que se iniciará la subasta.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria, del inmueble lo inmuebles objeto de la subasta. Si no existiere información completa que permita identificar los inmuebles, se describirán por sus linderos georeferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial.

El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del Municipio, deba consignarse para hacer postura admisible.

La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, según el caso.

La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de ese plazo se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario inicial.

El aviso de convocatoria se publicará en un diario de amplia circulación, y en una radiodifusora local con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles a la fecha en la que deba realizarse la diligencia de remate.

Si en la subasta no se presentaren posturas admisibles, la Administración Municipal citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguales al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentares ofertas admisibles, la administración Municipal iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al setenta por ciento (70%) del avalúo catastral, parados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1º: Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra la Administración Municipal y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2º: El procedimiento de la subasta pública se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 132. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte de la administración municipal. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior a l monto pagado por el adquirente en la subasta pública, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Sobre los saldos se reconocerá un interés equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses siguientes a cada vencimiento, pagadero semestre vencido.

ARTÍCULO 133. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL.

El Alcalde Municipal podrá declarar un inmueble o inmuebles de utilidad pública para ser adquirido por enajenación voluntaria o decretar de expropiación con el fin de destinarlo a los siguientes objetivos:

Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de servicios públicos urbanos.

Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte masivo.

Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.

Funcionamiento de sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de la utilidad pública estén claramente determinados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regionales y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.

Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarias en los términos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la Ley 388 de 1997.

Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidad de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 134. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

El procedimiento para adelantar la enajenación voluntaria de un inmueble seguirá los siguientes pasos:

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

- El Alcalde Municipal mediante acto administrativo ordena a la oficina de Planeación Municipal adelantar los estudios de tipo social, técnico, económico y jurídico que fundamentan posteriormente los procedimientos necesarios de la adquisición del inmueble.
- Informar a través de un medio de comunicación de cobertura local de cada uno de los proyectos que se han decidido ejecutar y el inmueble o inmuebles afectados, dando a conocer el acto administrativo que ordena la realización de los estudios y la declaratoria de utilidad pública de los respectivos inmuebles.
- Hacer el levantamiento topográfico del inmueble o inmuebles declarados de utilidad pública, el estudio de títulos y de la situación fiscal para determinar el estado del inmueble y tomar las medidas correctivas que sean necesarias.
- Adelantar unas visitas para determinar aspectos como el estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares. Elaborar unas actas en la que conste el inventario de las construcciones mejoras e instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas.
- Establecer el precio de adquisición que será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según lo determinado en el Decreto 2150 de 1995 y demás normas reglamentarias que expida el Gobierno Nacional.
- El Alcalde Municipal expedirá un oficio por el cual expresa la decisión de adquirir el inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formaliza la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos por las Leyes 9 DE 1989 y 388 de 1997.
- Notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra de acuerdo a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.
- Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra la Administración Municipal deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.
- En firme el acto administrativo de la oferta de compra se entra en el proceso de negociación con el propietario todos los aspectos que no estén regulados de manera imperativa por la Ley. La negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra.
- Si se alcanza un acuerdo sobre todos los susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según sea el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estarán sujetas a las formalidades que la ley establece para cada caso.
- Hecha la entrega real y material del inmueble a favor de la Administración Municipal, esta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante el cual se garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del otorgamiento de la escritura.
- Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria se procederá al registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Hecho el registro se cancelará el registro de la oferta de compra.

ARTÍCULO 135. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN.

Vencidos los términos de la negociación sin llegar a un acuerdo con el propietario el Alcalde Municipal procederá a la declaratoria del interés en adquirir el inmueble, mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina, y la iniciación del trámite de expropiación judicial que se tramita ante un juez de la República y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 136. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.

La expropiación por vía administrativa se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las establecidas en los artículos 63 y siguientes del Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO 2 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 137. DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

Son instrumentos de financiación del Ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los Planes Parciales, los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación previstas en el Esquema de ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación, entre otros, los recursos propios, la participación en los ICN, el endeudamiento, la participación en la plusvalía, la contribución por valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

ARTÍCULO 138. DEFINICIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa del interés común a través de acciones u operaciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos del desarrollo urbano del municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 139. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.

Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Esquema de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.. Son hechos generadores de plusvalía:

La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el alcalde municipal podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras.

ARTÍCULO 140. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.

La aplicación de la plusvalía en el municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las establecidas en los artículos 73 y siguientes del Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y al Estatuto General de Participación en la Plusvalía que mediante Acuerdo adoptará el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde Municipal.

ARTÍCULO 141. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

La Administración Municipal podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización del Concejo municipal. Estos derechos están permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las cesiones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Las características de los títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y las condiciones de exigibilidad y pago se sujetarán a las disposiciones establecidas en los artículos 89 y 90 del capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 142. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

ARTÍCULO 143. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Se adopta el programa de ejecución de la presente Administración Municipal para la vigencia del año 2001-2003 que se presenta en el anexo 1

El Programa de Ejecución para el período 2004-2012 se encuentra consignado en el Esquema de Ordenamiento y en el Documento Resumen.

DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

ARTÍCULO 144. INCENTIVOS PARA LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACIÓN.

Por iniciativa del Alcalde Municipal el Concejo municipal aprobará un Acuerdo que determine y reglamente los incentivos que estimulen la conservación del patrimonio ambiental, cultural, histórico y arquitectónico, los incentivos estarán relacionados con.

Compensaciones por el mantenimiento de fachadas, espacios públicos y de áreas de protección y/o conservación ambiental.

Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto de industria y comercio durante unos años, en función del tipo de obra que se realice.

Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto predial durante un número de años definido en función del tipo de obra que se realice.

Exoneración de un porcentaje del pago del impuesto de delineación urbana, construcción y complementarios durante un número de años definidos en función del tipo de obra que se realice.

Reclasificación de los predios para el cobro de tarifas de servicios públicos y de valorización.

Realización de concursos para premiar anualmente a la edificación, predio, manzanas o vereda mejor conservados

ARTÍCULO 145. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 146. SANCIONES URBANÍSTICAS.

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde Municipal. Las sanciones previstas serán las siguientes:

Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales. Rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

Multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 142 de 1994.

En a misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen los inmuebles en contravención de las normas sobre usos del suelo.

Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo perpetuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la administración municipal, además la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. De conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y las zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de los elementos que han sido afectados.

La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia

Parágrafo 1: Si dentro de los plazos previstos al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las normas o adecuando las obras a la licencia, se procederá por la Administración Municipal a la imposición de multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

Parágrafo 2: El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Parágrafo 3: El infractor al numeral 2 del presente artículo, además de la sanción impuesta tendrá un plazo de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente, Si vencido el plazo no se hubiere tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente a lo previsto en el Parágrafo 1º del presenta artículo.

En infractor al numeral 3º además de la sanción tendrá sesenta (60) días hábiles para adecuarse a la licencia o tramitar su renovación, según sea el caso. Vencido el plazo se procederá de igual manera que en el caso anterior.

Parágrafo 4: Cuando la actividad ejecutada sin licencia consista en la demolición de una construcción o edificio de calor cultural, histórico o arquitectónico se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original. En caso de que las obras de reconstrucción no se inicien por parte del infractor en el tiempo previsto, la actividad será adelantada directamente por la Administración Municipal, a costa del interesado.

Igual procedimiento se aplicará cuando los propietarios del inmueble de conservación cultural, histórico y arquitectónico no realicen el mantenimiento adecuado al inmueble y este amenace ruina.

Parágrafo 5: Cuando la actividad afecte elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación el infractor tendrá hasta dos (meses) contados a partir de la providencia que le imponga la sanción para desistirse.

ARTÍCULO 147. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES:

Para la imposición de las sanciones previstas la alcaldía observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en concordancia con la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 148. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y EXPEDIENTE URBANO.

Con el fin de contar con un sistema de información que sustente el análisis territorial y la definición y ajuste de las políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial el municipio adoptará un sistema de información geográfica y tomará las medidas para su complementación y actualización permanente. Igualmente organizará el expediente urbano conformado por los documentos, planos georreferenciados, acerca de la organización urbana del municipio.

ARTÍCULO 149. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.

Con el fin de realizar los ajustes pertinentes para garantizar que el Esquema de Ordenamiento Territorial cumpla con los objetivos e incida efectivamente en la organización del territorio en función de la vocación del municipio y el modelo de ocupación esperado la Administración municipal se elaborará un informe donde se presenten la evolución de los

*Acuerdo No. 030 De Diciembre 5 de 2001 por medio del cual se adopta el
Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retorno,
Departamento del Guaviare.*

principales indicadores de ejecución del EOT, los avances logrados y las dificultades encontradas con los correctivos requeridos para que se logren los objetivos, los programas y proyectos del Programa de Ejecución.

El informe se presentará para su concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y al Concejo Municipal.

El informe con las conclusiones y recomendaciones finales del Concejo Municipal serán divulgados a la comunidad de manera directa en reuniones adelantadas para tal fin, en forma impresa y a través un medio de comunicación masivo.

ARTÍCULO 150. DE LOS CONVENIOS

La Administración Municipal en las veredas que limiten con otros municipios, podrán celebrar convenios Inter.-Administrativos para el desarrollo de obras de interés social de acuerdo a la capacidad económica de cada municipio.

ARTÍCULO 151. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de El Retorno Guaviare, a los cinco (5) días del mes de diciembre de 2001.

LUIS ROMERO
Presidente

JUDITH
Secretaria