



Alcaldía Municipal  
San José del Guaviare

## ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS CON LA CORPORACIÓN CDA

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, PRODUCTO DE LA REVISIÓN Y AJUSTE POR VENCIMIENTO DE TÉRMINOS DE LARGO PLAZO DEL ACUERDO MUNICIPAL N°008 DE MARZO DE 2001 Y SE DA CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA 4360 DE 2018 DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA”.

San José del Guaviare, mayo de 2023



## EQUIPO DE GOBIERNO ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

### RAMÓN GUEVARA GÓMEZ Alcalde

STEPHANIE SANTACRUZ ORTIZ  
Secretaria de Planeación

RICARDO ANDRÉS VALDERRAMA MURCIA  
Secretario de Desarrollo Productivo y  
Ambiental

MARILUZ OVALLE YEPES  
Secretaria de Salud

MAYRA ANDREA HERNÁNDEZ SEGURA  
Secretaria Jurídica

OSCAR EDUARDO MANRIQUE CORREA  
Director de IMDES

ELSA DEL CARMEN CAICEDO  
Control Interno Disciplinario

BLANCA AYDE VILLADA VALENCIA  
Coordinadora Oficina de Gestión del  
Riesgo

VICTOR MANUEL ECHAVARRÍA  
VARGAS

Secretario de Obras Públicas  
WILFERNEY RODRIGUEZ HERREÑO  
Secretario de Tránsito y  
Transporte

PEDRO ÁNGEL BLANDÓN MORENO  
Secretario de Educación

JUAN CARLOS LÓPEZ RODRÍGUEZ  
Secretario de Hacienda  
LEIDY SILVA SEGURA

Administrativa y Desarrollo Social  
JORGE IVAN QUIROZ DURAN

Director Cárcel Municipal  
LEOPOLDO MEJÍA CAICEDO

Control Interno de Gestión  
JOSÉ VICENTE URQUIJO CEDANO  
Gerente de Empoaguas

## CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DEL GUAVIARE

WILMAR ALEJANDRO PALACIOS GUTIÉRREZ  
Presidente

DORA MIRLEIDY ÁLVAREZ PÉREZ  
Primera vicepresidente

LUIS ANTONIO BELTRÁN PÉREZ

PAUL OSNEY MAMBI MARTINEZ

ELIZABETH RONCANCIO TABARES

ELKIN ARIEL ROLDÁN LINARES

JAIR IVÁN CARMONA POVEDA

LUIS FERNANDO ABRIL

BERNARDO BETANCOURT SERNA  
Segundo vicepresidente

WILMAR ALEJANDRO PALACIOS GUTIÉRREZ

REINALDO PULIDO ÁNGEL

RAÚL HURTADO FORERO

ANA DEL PILAR GALLEGU

WILMER CUELLAR SUÁREZ

GERMÁN GÓMEZ ANGARITA



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 2 de 163





## EQUIPO TÉCNICO

LUCÍA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ  
Directora Seccional Guaviare

JHON JAIRO MORENO  
Profesional Especializado SARN

FERNEY GUTIÉRREZ CARDOZO  
Profesional de apoyo VA-CDA

HEBERTH COVALEDA  
Profesional de apoyo GEF-CDA

DIANA ALEXANDRA PARALES CASTAÑEDA  
Profesional Especializado OAP

RAMÓN GUEVARA GÓMEZ  
Alcalde San José del Guaviare

MARYSELA LOZANO RODRIGUEZ q.e.p.d  
Secretaria de Planeación

JOSÉ EFERIS ORDOÑEZ BONILLA q.e.p.d  
Inspector de Planeación-Alcaldía

OMAR ANDRÉS MURILLO  
Topógrafo- Profesional de apoyo- Alcaldía

RODOLFO VARGAS  
Profesional de apoyo de licencias- Alcaldía

DEYANIRA VANEGAS  
Profesional de apoyo alcaldía



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 3 de 163





*Agradecimiento reconocimiento especial al trabajo técnico y directivo de nuestros compañeros y conciudadanos MARYSELA LOZANO RODRIGUEZ q.e.p.d, y JOSÉ EFERIS ORDOÑEZ BONILLA q.e.p.d, quienes aportaron desde sus cargos para lograr la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.*

S.P.M.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

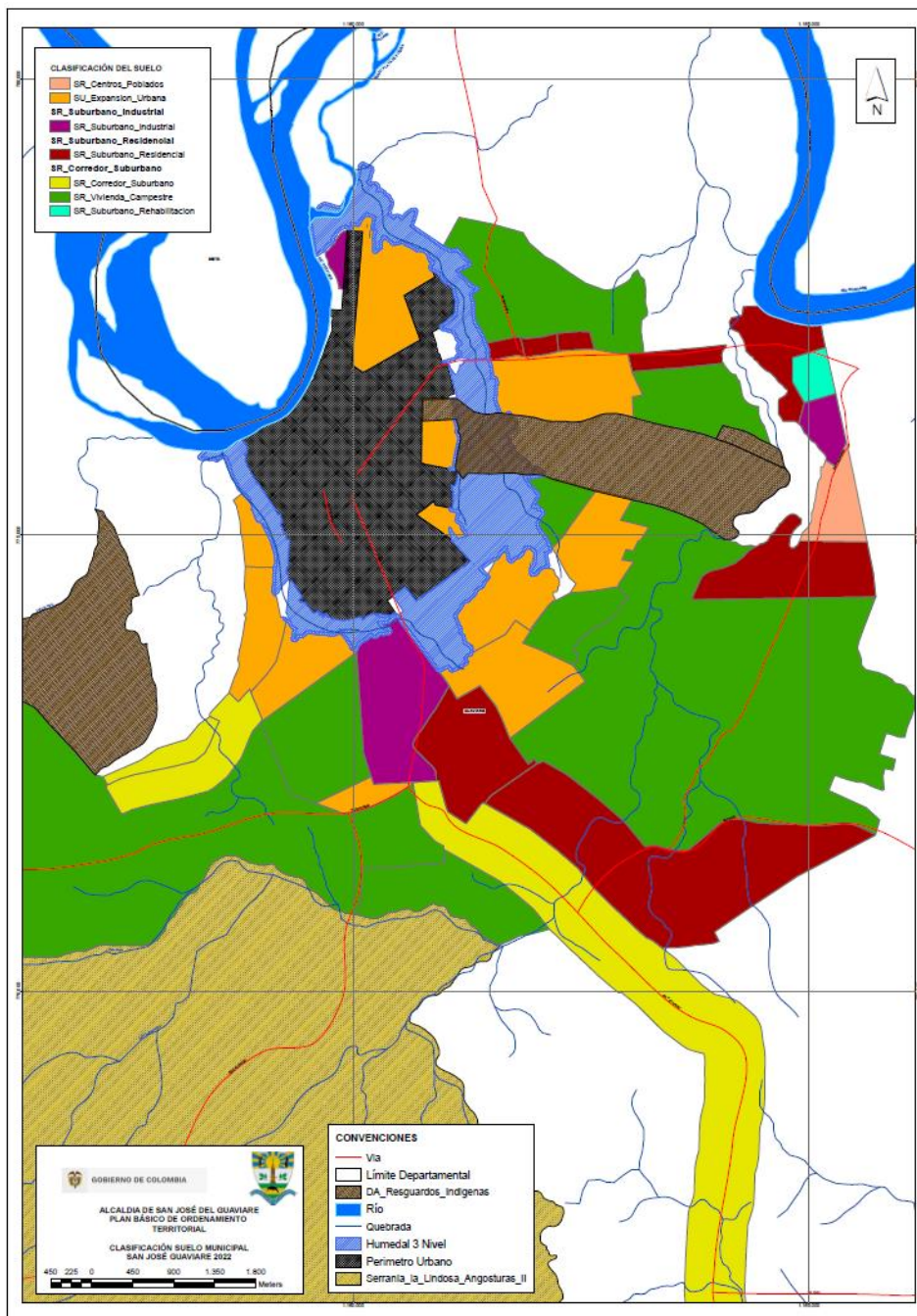
Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 4 de 163





La siguiente imagen es la clasificación definitiva del suelo municipal, los cambios realizados después de los asuntos concertados con la CDA, corresponden a medidas ambientales más restrictivas.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 5 de 163





## ANEXO 2

### PARTE 1. ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS CON LA CORPORACIÓN CDA PARA LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA

#### 1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

A continuación, se puede observar la clasificación del suelo municipal en la parte central del municipio en la que se ubica la cabecera municipal. En ella se encuentra cada una de las áreas de expansión urbana que se presentan con detalle en el presente documento.

#### 1.2. SUELOS DE EXPANSIÓN

Los suelos de expansión son de dos clases: los suelos de expansión en la categoría de desarrollo y los suelos de expansión en la categoría de tratamiento diferencial, estos últimos sobre porciones del territorio que han sido objeto de parcelación irregular e ilegal, con fines de vivienda urbana de interés social. Las áreas que cumplan seguirán un proceso de legalización atendiendo lo establecido en la Ley 2044 de julio 30 de 2020 “Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones”, de igual forma se tendrá en cuenta el procedimiento establecido en la Guía de Legalización de Asentamientos Irregulares del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

No se expedirá licencia de urbanización hasta tanto no estén garantizados los siguientes aspectos:

- Conexión a la red de servicios públicos domiciliarios y disposición de las redes necesarias para la conexión domiciliaria
- Los acuerdos de manejo establecidos en el plan de manejo del humedal en aquellos predios comprometidos en la delimitación, y que requieran ajustes a mayor detalle.
- Áreas de cesión definidas, delimitadas y entregadas a la administración municipal, según lo establecido en el presente PBOT. Se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones,







invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

- Delimitados los suelos de protección y definidas las medidas para garantizar su integridad, a la escala definida para la licencia urbanística.
- Delimitadas las zonas de alto riesgo para la población, si a ello hubiere lugar por encontrarse viviendas en el sitio, o de las áreas de amenaza alta, en los casos que el predio objeto de Plan Parcial esté vacante. En caso que estas no hayan sido delimitadas a la escala detallada (1:2.500) el interesado del desarrollo urbanístico correspondiente presentará la delimitación, con el fin de evitar su ocupación, levantados con estudios temáticos y métodos adecuados de cartografía en ArcGis.
- Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.
- En aplicación del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 29 inciso segundo, mientras no se aprueben los respectivos Planes Parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales. De ninguna manera se permitirá el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre, ni suburbana.

El régimen de usos en los suelos de expansión es el siguiente:

Tratamiento: Desarrollo

Usos:

- Principal: residencial, servicios sociales básicos, dotación de infraestructura comunitaria, servicios descentralizados de la administración municipal.
- Complementario: Comercio Tipo 1 y Tipo 2
- Restringido: Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto.
- Prohibido: Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7).

Tratamiento: Manejo Diferencial para Desarrollo, en el Sector que lleva este mismo nombre

Usos:

- Principal: residencial, servicios sociales básicos, dotación de infraestructura comunitaria, servicios descentralizados de la administración municipal.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 7 de 163





- Complementario: Comercio Tipo 1 y Tipo 2
- Restringido: Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto.
- Prohibido: Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7).

Las áreas urbanizadas que se ven afectadas por el humedal, se suscribirán acuerdos de concertación con la CDA, en el marco del Plan de Manejo del Humedal.

El modelo de ocupación del suelo de expansión urbana deberá conservar como mínimo las siguientes proporciones en su implementación con el fin de garantizar la debida dotación de los elementos de espacio público, vías y equipamientos, a cargo del urbanizador, promotor o responsable.

**Tabla 1 Porcentajes de desarrollo urbano**

1	Áreas de cesión al municipio	25%	Parques y zonas verdes	17%
			Equipamiento	8%
2	Vías locales			15%
3	Desarrollo Residencial			60%

En todos los suelos de expansión urbana se requiere el diseño del respectivo Plan Parcial, siguiendo la normatividad señalada a continuación:

- Ley 388 de 1997, que incorpora el Instrumento del Plan Parcial y determina su aplicación.
- Decreto 2181 de 2006 con la reglamentación de los Planes Parciales (Contenido y Procedimientos).
- Decreto 4300 de 2007 (Contenido y Procedimientos) e introduce modificaciones al Decreto 2181 de 2006.
- Decreto 4065 de 2008, con actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación de predios en suelo urbano y expansión.
- Decreto 4821 de 2010, que establece las excepciones al trámite de Plan Parcial.

Cada una de las áreas delimitadas para suelo de expansión se describen a continuación con las especificaciones referidas a determinantes ambientales y asuntos ambientales objeto de concertación que establecen las condiciones en cuanto a áreas, tamaño mínimo de predios y otros elementos que deberán ser cumplidos, dado que se ubican en su mayoría en áreas del POMCA del Medio Guaviare y se encuentran aledañas bien sea al río Guaviare o al Humedal Tipo 3, determinantes ambientales de mayor jerarquía. Es de tener presente que también se







encuentran sobre otra figura que es estrategia complementaria de conservación: la Zona de Recuperación para la Producción del DMI Ariari Guayabero, del Área de Manejo Especial La Macarena, cuyos usos están regulados en el Plan Integral de Manejo – PIMA. Estas áreas tienen un carácter regulador de los usos del suelo. "...que corresponde a lo definido como ordenamiento ambiental del territorio como una función atribuida al Estado de regular el proceso de diseño y planificación de uso del territorio y de los recursos naturales renovables de la nación, a fin de garantizar su adecuada explotación y su desarrollo sostenible." (CDA. Resolución 235 de 2019, Anexo 2.)



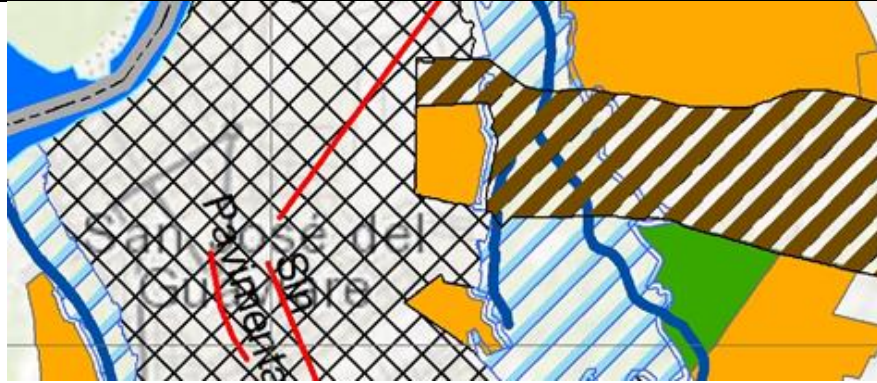


#### 1.2.1. EXPANSIÓN DESARROLLO SECTOR 1



##### CONDICIONES GENERALES:

Se ubica en el sector oriental de la cabecera municipal, limitando al norte y oriente con el Resguardo Indígena Panuré, al oriente con el Humedal Tipo 3. Hacia el occidente y sur limita con el perímetro urbano, con los barrios Bicentenario y Sueños de Prosperidad y El Remanso.

Área: 17,4041  
hectáreas



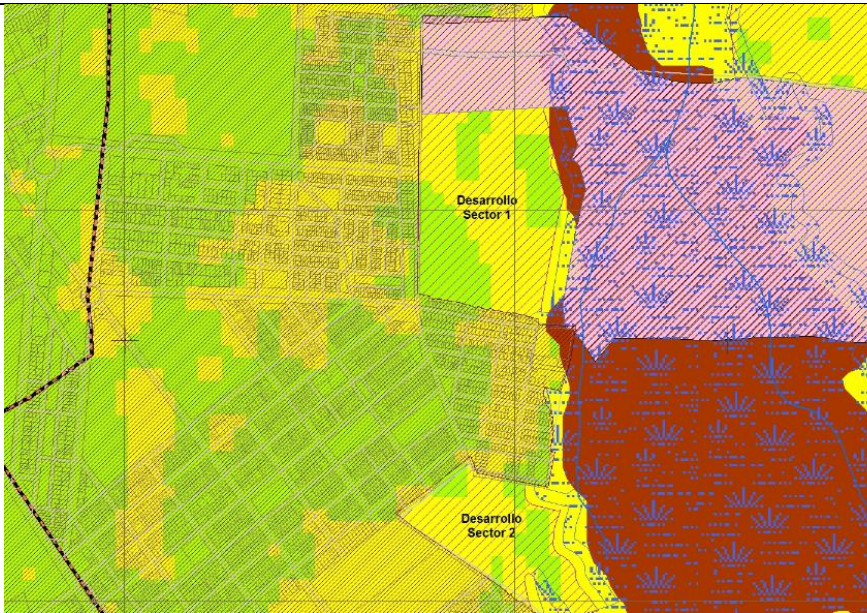



<p>DETERMINANTES AMBIENTALES: Humedal Tipo 3 Ronda de Humedal Tipo 3 POMCA Medio Guaviare áreas para la producción agrícola, ganadera y usos sostenible de los recursos naturales (achurado azul)</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza por inundaciones (hay predominio de la amenaza en grado medio)</p>	







<p>Amenazas por inundación se observa en tono verde la clase baja, en amarillo la clase media y en marrón la clase alta</p>	
<p>Áreas con condición de riesgo</p>	<p>N/A (NO TIENE OCUPACIÓN)</p> 
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Humedal Tipo 3</li><li>b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3</li><li>c. Áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.</li></ol></li></ol>	





2. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:
- a. Temporalidad: anual
  - b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
  - c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

3. Por tratarse de un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA

4. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el Componente Urbano del PBOT 2020-2039.

5. Otros



Su uso principal es recreativo institucional, con construcciones en infraestructura liviana. Lo anterior por cuanto se encuentra colindando con el Resguardo Indígena de Panuré.







### 1.2.2. EXPANSIÓN DESARROLLO SECTOR 2

<p><b>CONDICIONES GENERALES:</b> Se ubica en el sector oriental de la cabecera municipal, limitando al norte con los barrios Popular y Heliconias, al oriente y suroriente con el Humedal Tipo 3. Hacia el occidente limita con un vacío urbano que tiene medida cautelar entre los barrios Bello Horizonte y San Jorge, y al sur con el barrio San Jorge.</p> <p>Área: 9,3766 hectáreas</p>	
<p><b>DETERMINANTES AMBIENTALES:</b> Humedal Tipo 3 Ronda de Humedal Tipo 3 POMCA Medio Guaviare, áreas para la producción agrícola, ganadera y usos sostenible de los recursos naturales (achurado azul)</p>	






*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 14 de 163





Áreas con condición de amenaza por inundaciones (hay predominio de la amenaza en grado medio)	
Áreas con condición de amenaza por inundación media (amarillo) y baja en tono de verde.	
Áreas con condición de riesgo	N/A (NO TIENE OCUPACIÓN) 







Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Humedal Tipo 3
  - b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3
  - c. Áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.
2. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:
  - a. Temporalidad: anual
  - b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
  - c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.
3. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA
4. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el Componente Urbano del PBOT 2020-2039.
5. Otros

El tamaño mínimo del lote será de 10x20 m (200 m<sup>2</sup>).



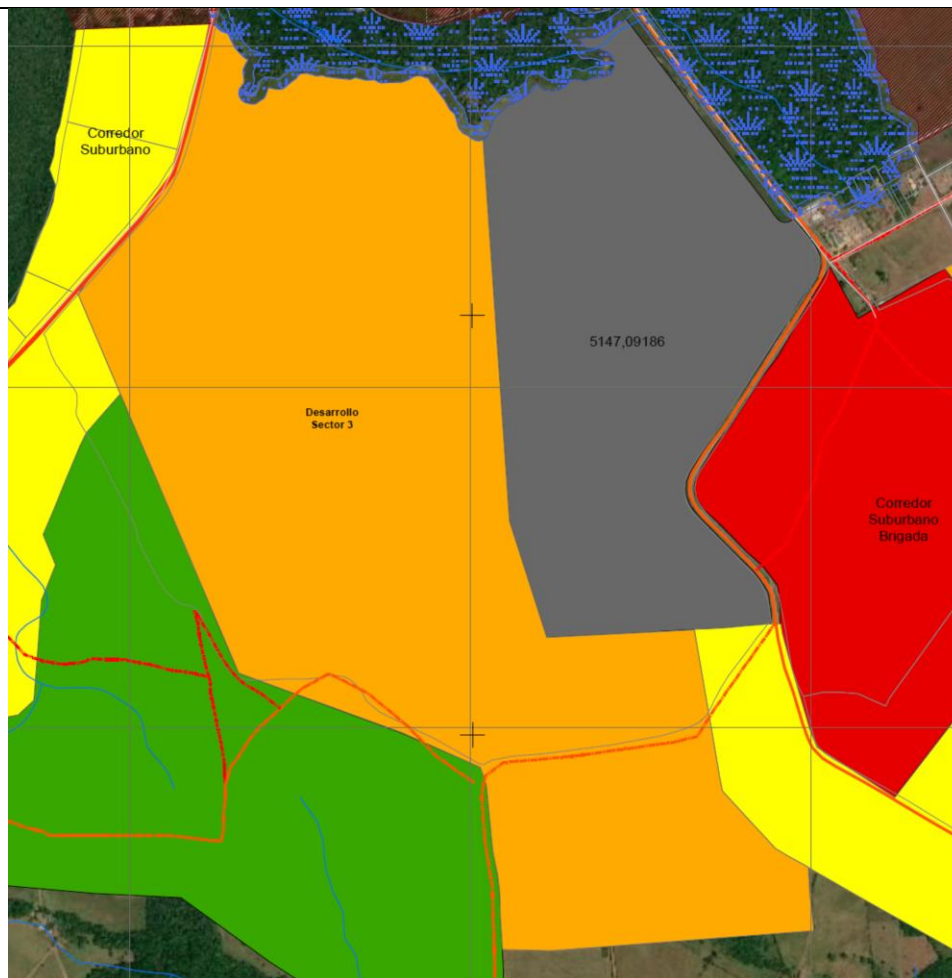


### 1.2.3. EXPANSIÓN DESARROLLO SECTOR 3

#### CONDICIONES GENERALES:

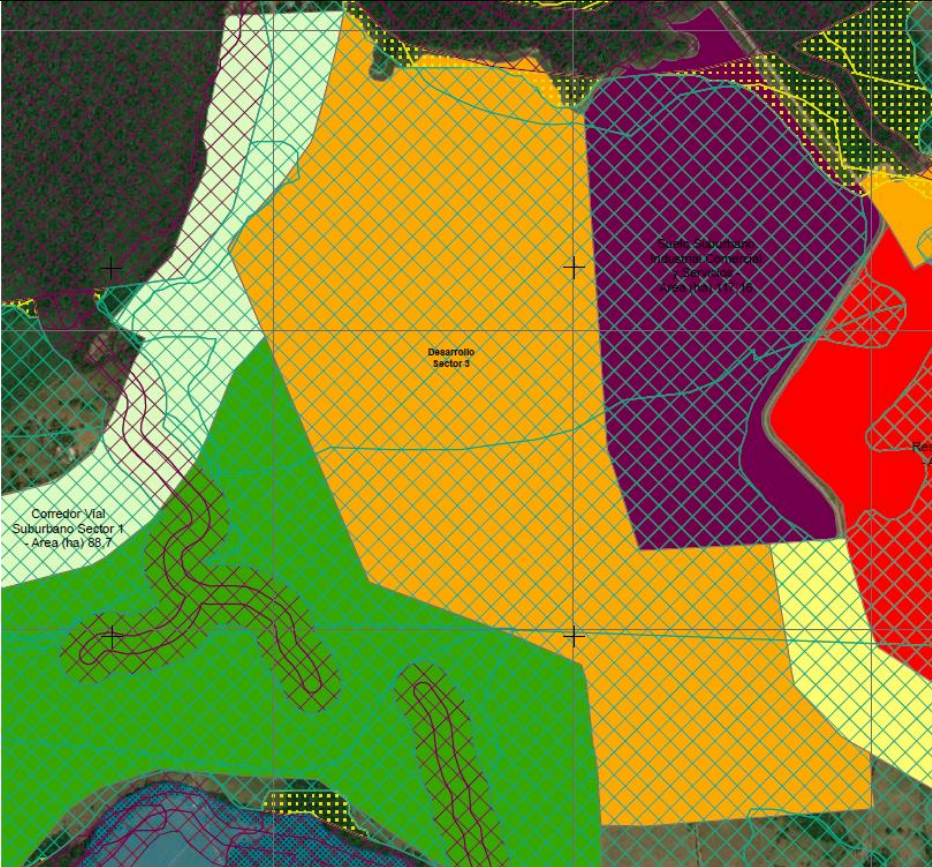

Se localiza al sur de la cabecera municipal, limitando al norte con el Humedal Tipo 3, al occidente con el corredor vial suburbano que se ha definido en la vía a Puerto Arturo, al sur con el área de Vivienda Campestre Sector 4. Al oriente limita con el corredor vial suburbano sobre la vía a El Retorno y con el área suburbana comercial y de servicios e industrial Sector 1.

Área: 252, 9301 hectáreas









<p>DETERMINANTES AMBIENTALES: Humedal Tipo 3 Ronda de Humedal Tipo 3 POMCA áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible Se ha dejado una franja de aislamiento respecto de la Reserva Forestal Protectora Nacional La Lindosa, que se encuentra al sur de este polígono de expansión urbana (Caño Negro) zona de inundación</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza por inundación: Se encuentran hacia el noroccidente y centro del área. Pueden ser manejadas mediante soluciones de</p>	







adaptación basadas en la naturaleza.	
Áreas con condición de amenaza por inundación media (amarillo), baja en tono de verde y alta en tono en marrón.	
Áreas con condición de riesgo	N/A, por no estar ocupada con asentamientos humanos o infraestructuras de servicios. 
Asuntos ambientales concertados: 1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas: a. Humedal Tipo 3 b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3 c. Las áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.	





- |  |
|--|
| 2. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"><li>a. Temporalidad: anual</li><li>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</li></ul> |
| 3. En la Licencia de Construcción se tendrá en cuenta lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"><li>a. Que se hayan respetado en los diseños las franjas de retiro del humedal y su ronda de protección</li><li>b. Que tenga definidos y delimitados los sistemas estructurantes, en particular en los suelos de protección basados en la estructura e infraestructura ecológica.</li></ul>  |
| 4. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del Plan Parcial, con el lleno de los requisitos mencionados   |
| 5. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el Componente Urbano del PBOT 2020-2039.  |
| 6. Otros   |

El tamaño mínimo de lote será 12 x 35 m (420 m<sup>2</sup>).



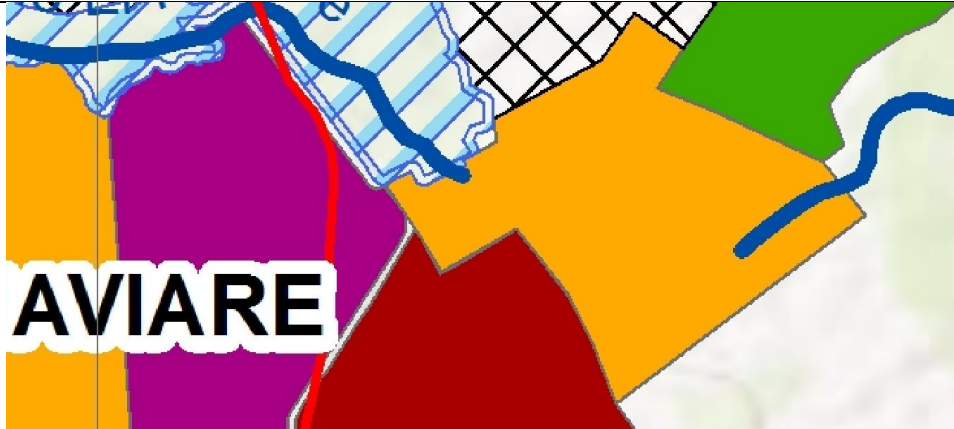


#### 1.2.4. EXPANSIÓN DESARROLLO SECTOR 4

##### CONDICIONES GENERALES:

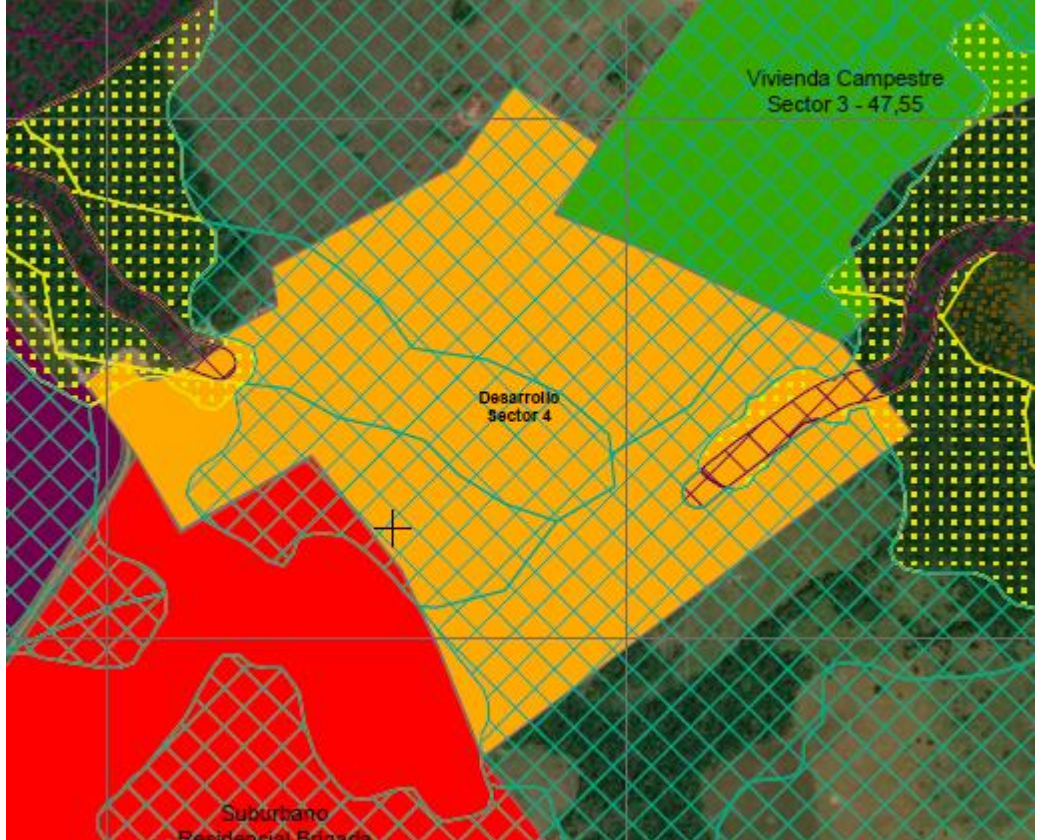

Se localiza al sur de la cabecera municipal, limitando al norte con el humedal tipo 3, al occidente con la zona suburbana residencial Brigada, al sur y al oriente limita con la vivienda campestre.

Área: 89,2473 hectáreas



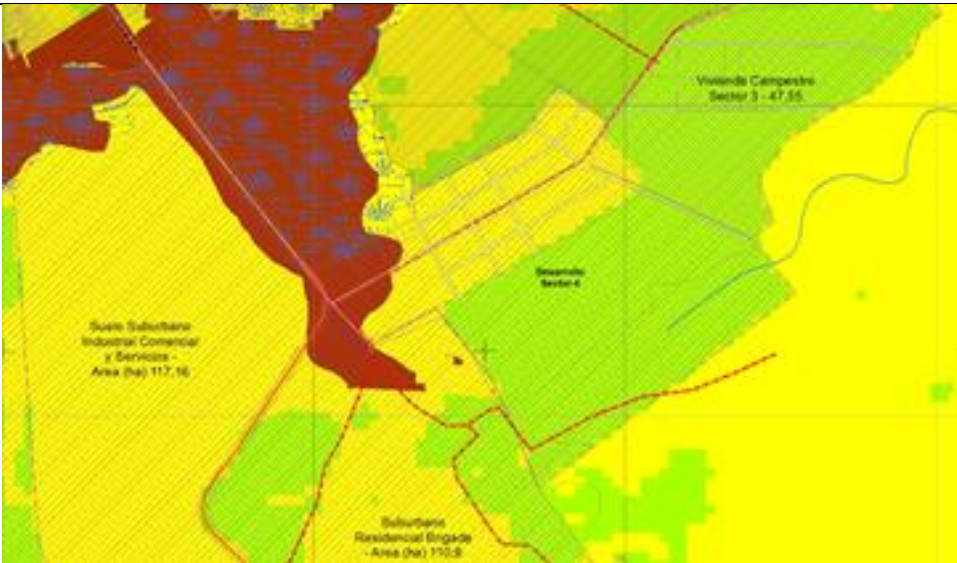





<p>DETERMINANTE S AMBIENTALES: Áreas de protección de caños del POMCA (achurado púrpura) y áreas para la producción agrícola, ganadera y usos sostenible de los recursos naturales (achurado azul)</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza por inundaciones (hay predominio de la amenaza en grado medio).</p>	





Áreas con condición de amenaza baja (en verde) y media (en amarillo) por inundación	
Áreas con condición de riesgo. Debe verificarse si hay zonas construidas en el humedal tipo 3, donde deben llegarse a manejo concertado de acuerdo con el Plan de Manejo del humedal.	
Asuntos ambientales concertados: 1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas: a. Humedal Tipo 3 b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3 c. Hectáreas que presentan amenaza alta en la esquina noroccidental del sector. 2. Serán sujeto de reubicación las familias cuyas viviendas se encuentran en las siguientes áreas: En zonas de riesgo alto a la inundación	







3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:

- a. Temporalidad: anual
- b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

4. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del Plan Parcial.

5. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el componente Urbano del PBOT 2020-2039.

6. Otros

El área mínima de lote será 10x20 (200 m2)



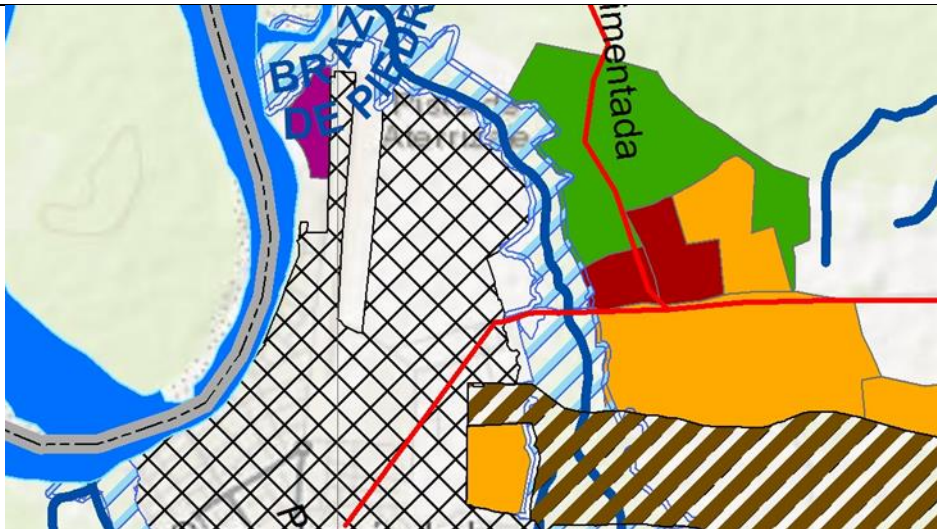


#### 1.2.5. EXPANSIÓN TRATAMIENTO DIFERENCIAL 1

##### CONDICIONES GENERALES:

Se localiza al oriente de la cabecera municipal, por la vía a Santo Domingo, limitando al norte con suelo rural suburbano residencial 2 y 3, y de expansión sector 6, al occidente con el resguardo Panuré, y al oriente con la zona de expansión sector 5 y suelo rural.

Área: 107,060 hectáreas





DETERMINANTES AMBIENTALES: Áreas de protección de caños del POMCA (Humedal tipo 3) y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible de los RN (achurado azul).	
Áreas con condición de amenaza por inundación aparecen en tono de marrón	
Áreas con condición de amenaza baja (en verde) y media (en amarillo) por inundación	







Áreas con condición de riesgo no se presentan en este sector	
Asuntos ambientales concertados:	
1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:	
a. Humedal Tipo 3	
b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3	
c. Las áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.	
2. Serán sujeto de reubicación las familias cuyas viviendas se encuentran en las siguientes áreas:	
a. Humedal Tipo 3	
b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3	
c. Áreas con condición de riesgo por inundación	
3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:	
a. Temporalidad: anual.	
b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.	
c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.	
4. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del Plan Parcial.	
5. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el componente Urbano del PBOT 2020-2039.	
6. Otros	





- a. El área mínima de lote será 7 x 12 m (84 m<sup>2</sup>)
- b. Previa la presentación y aprobación del Plan Parcial para su incorporación al suelo urbano, deberá seguir el proceso de legalización definido en la Ley 2044 de 2020 si se cumplen las condiciones allí establecidas. De lo contrario aplica la normatividad anterior. Se surtirán los pasos establecidos en la Guía de Legalización de Asentamientos Irregulares del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- c. Se reserva una franja de 100 metros lineales medido a partir del lindero del Resguardo Indígena Panuré y hacia el interior del área de Tratamiento Diferencial a legalizar. En ella solo se permite la recreación pasiva.
- d. Solo se legalizarán los predios que no se encuentren ni en el Humedal Tipo 3, ni su ronda de protección. Tampoco aquellos ubicados dentro de la franja lineal de protección del Resguardo Indígena de Panuré, mencionada en el inciso anterior.







#### 1.2.6. EXPANSIÓN TRATAMIENTO DIFERENCIAL 2

##### CONDICIONES GENERALES:

Se localiza al Occidente de la cabecera municipal, al norte de Arazá, en la zona de los barrios San Andrés, Providencia, Brisas del Guaviare, Brisas del Yurupary limitando al norte con suelo rural, al occidente con los bajos de Laguna Grande, y al oriente con el humedal tipo 3, al sur con La Victoria.

Área: 16,9241 hectáreas





DETERMINANTES  
AMBIENTALES:

Áreas de  
protección de  
caños del  
POMCA  
(humedal tipo  
3) y áreas para  
la producción  
agrícola,  
ganadera y uso  
sostenible de  
los RN.







Áreas en condición de amenaza se indican en tono marrón	
Áreas con condición de amenaza baja (en verde) y media (en amarillo) por inundación	





Áreas con condición de riesgo se muestran en tono marrón, al norte del sector.	
Asuntos ambientales concertados:	
1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:	
a. Humedal Tipo 3	
b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3	
c. Las áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.	
2. Serán sujeto de reubicación las familias cuyas viviendas se encuentran en las siguientes áreas:	
a. Humedal Tipo 3	
b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3	
c. Áreas con condición de riesgo por inundación.	
3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :	
a. Temporalidad: anual	
b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.	
c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.	
4. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del Plan Parcial.	







- |  |
|--|
| 5. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el componente Urbano del PBOT 2020-2039.  |
| 6. Otros: <ul style="list-style-type: none"><li>a. El área mínima de lote será 7 x 12 m (84 m<sup>2</sup>)</li><li>b. Previa la presentación y aprobación del Plan Parcial para su incorporación al suelo urbano, deberá seguir el proceso de legalización definido en la Ley 2044 de 2020 si se cumplen las condiciones allí establecidas. De lo contrario aplica la normatividad anterior. Se surtirán los pasos establecidos en la Guía de Legalización de Asentamientos Irregulares del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.</li><li>c. Solo se legalizarán los predios que no se encuentren ni en el Humedal Tipo 3, ni su ronda de protección, ni aquellos ubicados en zonas de riesgo por inundación.</li></ul> |





#### 1.2.7. EXPANSIÓN TRATAMIENTO DIFERENCIAL 3

##### CONDICIONES GENERALES:

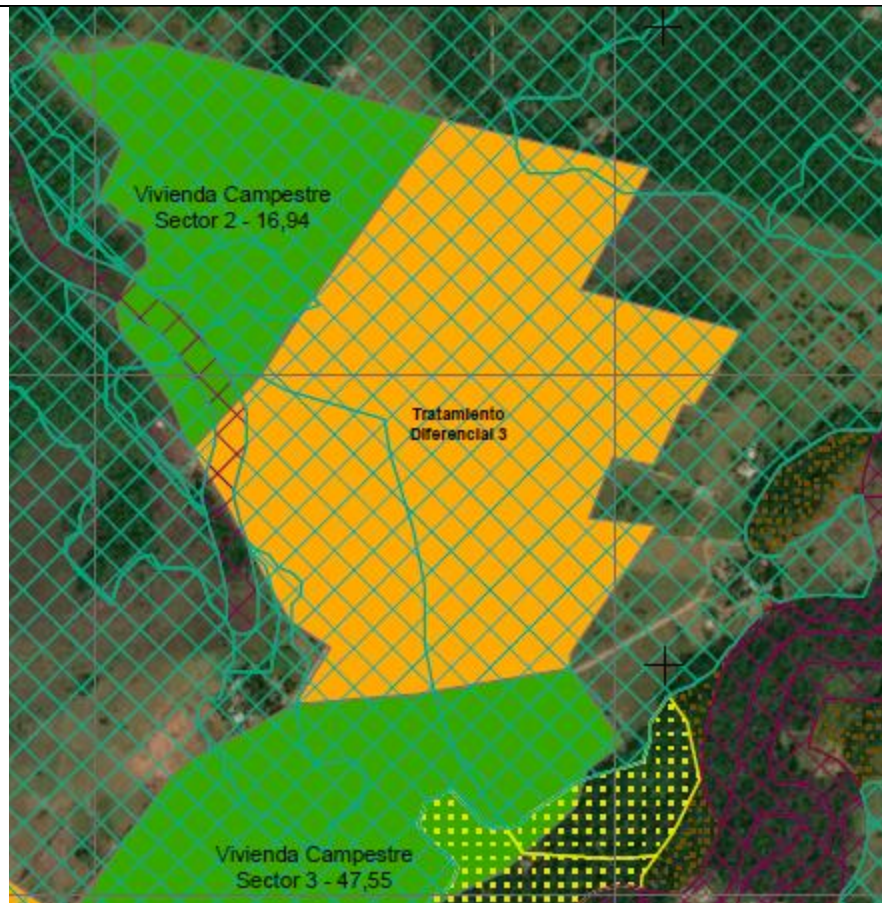
Se localiza al Sur oriente de la cabecera municipal, limitando al norte con el Resguardo Panuré, al occidente con el sector 2 de vivienda campestre y el humedal tipo 3, y al oriente con el suelo rural, al sur con el sector 3 de vivienda campestre.

Área: 69,4058 hectáreas





DETERMINANTES  
AMBIENTALES:  
Áreas de del  
POMCA para la  
producción  
agrícola,  
ganadera y uso  
sostenible de  
los RN  
(achurado  
azul).



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 35 de 163








Las áreas en condición de amenaza son las que aparecen en tono marrón	
Áreas con condición de amenaza baja (en verde) y media (en amarillo) por inundación	





Áreas con condición de riesgo	
Asuntos ambientales concertados:	
1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:	
a. Humedal Tipo 3	
b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3	
c. Áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.	
2. Serán sujeto de reubicación las familias cuyas viviendas se encuentran en las siguientes áreas:	
3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:	
a. Temporalidad: anual.	
b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.	
c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.	
4. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del Plan Parcial.	





5. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el componente Urbano del PBOT 2020-2039.

6. Otros

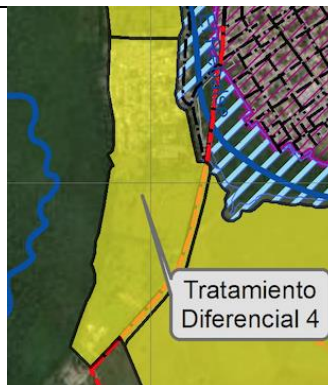
- a. El área mínima de lote será 7 x 12 m (84 m<sup>2</sup>)
- b. Previa la presentación y aprobación del Plan Parcial para su incorporación al suelo urbano, deberá seguir el proceso de legalización definido en la Ley 2044 de 2020 si se cumplen las condiciones allí establecidas. De lo contrario aplica la normatividad anterior. Se surtirán los pasos establecidos en la Guía de Legalización de Asentamientos Irregulares del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- c. Se reserva una franja de 100 metros lineales medido a partir del lindero del Resguardo Indígena Panuré y hacia el interior del área de Tratamiento Diferencial a legalizar. En ella solo se permite la recreación pasiva.
- d. Solo se legalizarán los predios que no se encuentren ni en el Humedal Tipo 3, ni su ronda de protección, ni en zona de riesgo por inundación. Tampoco aquellos ubicados dentro de la franja lineal de protección del Resguardo Indígena de Panuré, mencionada en el inciso anterior.

#### 1.2.8. EXPANSIÓN TRATAMIENTO DIFERENCIAL 4

##### CONDICIONES GENERALES:

Se localiza al sur occidente de la cabecera municipal, por la vía que conduce a Puerto Arturo, limitando al norte con el área de expansión tratamiento manejo diferencial 1, al occidente con la zona inundable del río y Laguna Grande en suelo rural, al sur con el corredor vial suburbano 1, y al oriente con el área urbana.

Área: 50,99 hectáreas




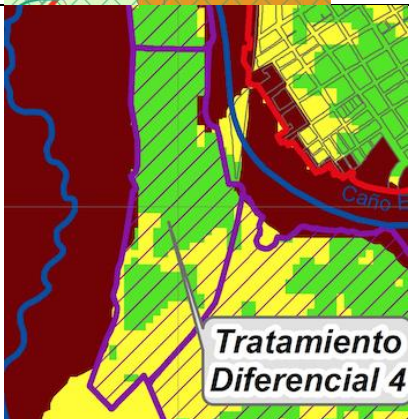
*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)





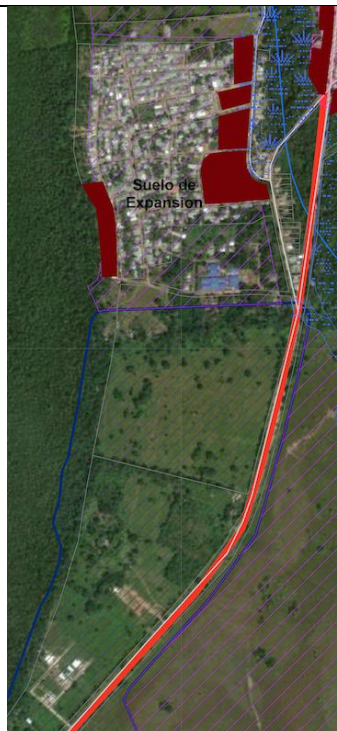


<p>DETERMINANTES AMBIENTALES: Áreas del POMCA para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible de los RN (achurado azul)</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza se concentran hacia la parte norte y occidente del sector (áreas en marrón) y áreas con condición de amenaza baja (en verde) y media (en amarillo) por inundación hacia su parte central y sur.</p>	





Áreas con condición de riesgo



Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Humedal Tipo 3
  - b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3
  - c. Las áreas que presentan amenaza alta que resulten en el estudio de detalle que elabore el titular del Plan Parcial y la respectiva licencia de construcción, si no se han incluido las medidas de adaptación para evitar el riesgo a la población que tendrá allí su lugar de asentamiento.
2. Serán sujeto de reubicación las familias cuyas viviendas se encuentran en las siguientes áreas:
  - a. Humedal Tipo 3
  - b. Ronda de protección de 30 m respecto del Humedal Tipo 3
  - c. Áreas con condición de riesgo por inundación.
3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :
  - a. Temporalidad: anual
  - b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 40 de 163





c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.
4. Por tratarse un área para expansión urbana, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del Plan Parcial.
5. Para su desarrollo urbano se rige por la normatividad consignada en el componente Urbano del PBOT 2020-2039.
6. Otros: <ul style="list-style-type: none"><li>a. El área mínima de lote será 7 x 12 m (u 84 m<sup>2</sup>) en el caso de Arazá – La Victoria, con una altura máxima de tres (3) pisos: en el área restante será de mínimo 7x 15 m (o 105 m<sup>2</sup>), con una altura máxima de tres (3) pisos.</li><li>b. Previa la presentación y aprobación de los Planes Parciales para su incorporación al suelo urbano, deberá seguir el proceso de legalización definido en la Ley 2044 de 2020 si se cumplen las condiciones allí establecidas. De lo contrario aplica la normatividad anterior. Se surtirán los pasos establecidos en la Guía de Legalización de Asentamientos Irregulares del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.</li><li>c. Solo se legalizarán los predios que no se encuentren ni en el Humedal Tipo 3, ni su ronda de protección, ni aquellos ubicados en zonas de riesgo por inundación.</li></ul>

## PARTE 2. ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS CON LA CORPORACIÓN CDA PARA LOS CENTROS POBLADOS RURALES

Los Centros Poblados existentes tienen la siguiente normatividad:

Tratamiento: Mejoramiento Integral (El Capricho, Boquerón, Puerto Cachicamo, Puerto Nuevo, Picalojo, Chuapal, La Carpa, El Raudal, El Boquerón, Charras, Guanapalo, Tomachipán y el antiguo ETCR Colinas)

Usos:

- Principal: residencial, servicios sociales básicos, dotación de infraestructura comunitaria, servicios descentralizados de la administración municipal.
  - o Vivienda rural.
  - o Artesanal de bajo impacto



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)







- Actividades y servicios para el ecoturismo.
- Actividades de servicio a jardines y zonas verdes.
- Educación.
- Actividades de atención en salud.
- Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.
- Complementario: Comercio Tipo 1 y Tipo 2
  - Actividades de apoyo al ecoturismo y el turismo rural.
  - Eco-hoteles
  - Servicios de apoyo agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.
  - Equipamientos generales
  - Equipamientos colectivos.
  - Institucionales.
  - Infraestructuras de servicios públicos.
- Restringido: Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto.
  - Usos complementarios de apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
  - Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
  - Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.
  - Forestal.
  - Agroforestal.
- Prohibido: Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7).
  - Granjas avícolas, cunículas, caprinas y porcinas.
  - Agroindustria.
  - Industria de bajo, mediano o alto impacto.
  - Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
  - Cultivos en la modalidad de hidroponía o invernadero.
  - Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.
  - Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
  - Comercio al por mayor





- Actividades de juegos de azar, maquinitas y apuestas
- Minería
- Galleras
- Moteles, casas de lenocinio, prostíbulos
- Juegos de azar, galleras, prostíbulos.
- Aserrios
- Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.

Esta tipología de usos empezará a ser aplicada cuando haya sido diseñado el respectivo Plan de Mejoramiento Integral, en el que se definirán los usos en los centros poblados rurales, previendo el tiempo de adaptación de los propietarios de establecimientos y negocios a su adaptación a las nuevas condiciones, dado que algunas de ellas pueden implicar el traslado de la actividad, mediante la expedición de normas transitorias.

El modelo de ocupación del suelo urbano y de expansión urbana de los centros poblados rurales y en sus vacíos urbanos existentes deberá conservarse como mínimo las siguientes proporciones en su implementación con el fin de garantizar la debida dotación de los elementos de espacio público, vías y equipamientos, a cargo del urbanizador, promotor o responsable.

**Tabla 2 Porcentajes de desarrollo urbano**

1	Áreas de cesión al municipio	25%	Parques y zonas verdes	17%
			Equipamiento	8%
2	Vías locales			15%
3	Desarrollo Residencial			60%

#### TIPOLOGÍA DE VIVIENDA:

- □ Unifamiliar y bifamiliar.

El urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción deberán estar integrados al paisaje rural, con el fin de disminuir y mitigar impactos visuales negativos. Su ordenamiento y adopción son prioritarios, con el fin de reglamentar de manera específica el régimen de usos y aprovechamientos, de manera armonizada con dos áreas de importación ambiental: primera, la Zona de Recuperación para la Producción Sostenible del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Ariari – Guayabero, que hacen parte del Área de Manejo Especial La Macarena. Segunda, la zona de producción sostenible del POMCA del Medio Guaviare.

ALTURAS:



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)





Vivienda individual: dos (2) pisos; dos (2) pisos y cubierta ecológica, o dos (2) pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-hoteles: máximo tres (3) pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.

Usos comerciales: un (1) piso, dos (2) cuando se integren soluciones de espacio y habitabilidad acordes con el paisaje rural y el entorno habitacional en tiempos de cambio climático y pandemia.

Usos industriales: un (1) piso. La Secretaria de Planeación podrá autorizar una mayor altura, cuando exista una justificación técnica debidamente soportada que acompañe la solicitud, en particular en aquellos casos en los que la altura está determinada por el tipo de industria. Siempre y como norma general, se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

Altura máxima otros usos: dos (2) pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

En casos excepcionales, cuando algún interesado solicite el desarrollo de las infraestructuras con mayores alturas a las acá definidas, la Secretaria de Planeación Municipal podrá autorizarlas, previo estudio técnico, donde se presente la necesidad del incremento en altura, y será previo a la expedición de la licencia de construcción. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones actuales serán objeto de mejoramiento integral incorporando conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual y que se adapten al cambio climático y al distanciamiento social como medida de salubridad. Las nuevas construcciones implantarán estas medidas en el diseño del proyecto de construcción.

Se promoverá la introducción de sistemas de acopio de aguas lluvia para todas las edificaciones.

## 2.1. NUEVOS CENTROS POBLADOS RURALES

Se trata del Centro Poblado Rural “Los Cedros” y del Centro Poblado Rural Antiguo ETCR Charras, en el sitio donde procede su traslado. Si se ubica en cercanías al CPR y cabecera corregimental de Boquerón, se adelantará su adhesión y agregación a este, la que se realizará mediante modificación excepcional del PBOT por modificación urbanística.

### 2.1.1. CPR LOS CEDROS







#### CONDICIONES GENERALES:

El Centro Poblado Rural Los Cedros está localizado en la vereda Bocas de Aguabonita, hacia la margen izquierda del Caño Agua Bonita, limitando al norte con el suelo suburbano industrial y colindando en este sector con el Batallón de Barrancón.

Al oriente se encuentra la vía la vía que conduce desde las veredas Los Cámbulos y Puerto Limón hasta el cruce con la vía que se dirige a El Boquerón, proveniente de San José del Guaviare.

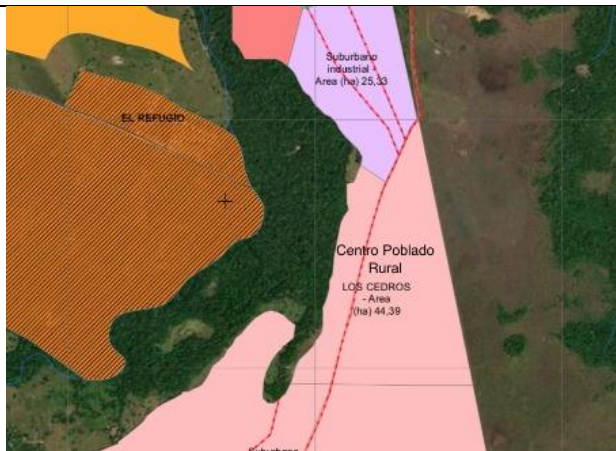
Este carreteable conduce hacia la vía que viene de El Retorno y va hasta San José del Guaviare.

Al sur se encuentra un área suburbana residencial.


El Centro Poblado Rural será prestador de servicios a la población del conjunto suburbano y de las veredas de la UPR Despensa Agrícola Los Cámbulos.

Área: 44 hectáreas en las que se analiza la mejor ubicación del Centro Poblado Rural, el resto será suburbano residencial, previendo los usos institucionales, de comercio y servicios, así como los residenciales.

Del Centro Poblado Rural antiguo ETR Charras no se tiene la ubicación definitiva, sin embargo se registrá por la misma normatividad.





<p>DETERMINANTES AMBIENTALES: POMCA del Medio Guaviare: área para la protección y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza alta</p>	<p>El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:25.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto de urbanización y construcción, y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>
<p>Áreas con condición de riesgo</p>	<p>N/A</p>
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Ronda de protección de 100 m del río Guaviare</li><li>b. Ronda de protección de 30 m del Caño Agua Bonita o cualquier drenaje menor existente en el predio</li><li>c. Las áreas que presentan amenaza alta, que resulten del estudio detallado a la escala 1:25.000 o mayor que hace parte de la solicitud de licencia urbanística y de construcción.</li><li>d. Una vez delimitado el área del CPR con sus áreas de expansión previstas, sus áreas institucionales y de servicios de saneamiento y agua potable, el resto del área prevista para su localización y desarrollo, quedará como suburbano residencial y se regirá por la normativa establecida para este tipo de suelo.</li><li>e. Se dejará un parque lineal a lo largo del Caño Aguabonita como barrera o borde que separe la franja de protección del mismo, para usos de recreación pasiva.</li></ol></li></ol>	
<p>Los centros poblados rurales, se incorporan como suelo urbano del municipio si bien se trata de categorías de desarrollo restringido en suelo rural. Deberán ser</p>	





objeto de planeación urbana durante la primera vigencia del PBOT y materia de desarrollo.

Esta planeación urbana deberá delimitar los suelos de expansión previstos, los suelos suburbanos y cada uno de los sistemas estructurantes del territorio, para lo cual se regirán por la normatividad urbana contenida en el presente PBOT.

No se expedirá licencia de urbanización hasta tanto no estén garantizados los siguientes aspectos:

- Conexión a la red de servicios públicos domiciliarios y disposición de las redes necesarias para la conexión domiciliaria
- Áreas de cesión definidas, delimitadas y entregadas a la administración municipal, según lo establecido en el presente PBOT.
- Delimitados los suelos de protección y definidas las medidas para garantizar su integridad, a la escala definida para la licencia urbanística.
- Delimitadas las zonas de alto riesgo para la población, si a ello hubiere lugar por encontrarse viviendas en el sitio, o de las áreas de amenaza alta, en los casos que el predio objeto de licencia urbanística y de construcción esté vacante. En caso que estas no hayan sido delimitadas a la escala detallada (1:2.500) el interesado del desarrollo urbanístico correspondiente presentará la delimitación, con el fin de evitar su ocupación, levantados con estudios temáticos y métodos adecuados de cartografía en ArcGis.
- Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.
- En aplicación del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 29 inciso segundo, mientras no se aprueben los respectivos Planes Parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales. De ninguna manera se permitirá el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre, ni suburbana.

El régimen de usos en los centros poblados rurales es el siguiente:

Tratamiento: Desarrollo (Los Cedros y el antiguo ETCR Charras, en el nuevo sitio donde proceda su traslado)

Usos:

- Principal: residencial, servicios sociales básicos, dotación de infraestructura comunitaria, servicios descentralizados de la administración municipal.
  - o Vivienda rural.







- Artesanal de bajo impacto
- Actividades y servicios para el ecoturismo.
- Actividades de servicio a jardines y zonas verdes.
- Educación.
- Actividades de atención en salud.
- Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.
- Complementario: Comercio Tipo 1 y Tipo 2
  - Actividades de apoyo al ecoturismo y el turismo rural.
  - Eco-hoteles
  - Servicios de apoyo agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.
  - Equipamientos generales
  - Equipamientos colectivos.
  - Institucionales.
  - Infraestructuras de servicios públicos.
- Restringido: Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto, piscinas acuaparques.
  - Usos complementarios de apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
  - Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
  - Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.
  - Forestal.
  - Agroforestal.
  - Hoteles de alto impacto, que no cumplan con los usos y características aquí establecidos.
  - Áreas para esparcimiento que impliquen remoción de terreno y alteración del paisaje (como pistas de motocross, p.e)

Los siguientes usos están restringidos y podrán ser complementarios una vez se adelante el urbanismo y planificación de los centros poblados rurales y se definan las áreas que son aptas para ellos con sus debidas restricciones y normatividad, con el fin de no interrumpir la cotidianidad y el modo de vida de la población que residirá en estos centros poblados:

- Galleras
- Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.





- Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva. Moteles, casas de lenocinio, prostíbulos.
- Juegos de azar, galleras, sitios de entretenimiento de alto impacto visual y sonoro.
- Prohibido: Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7).
  - Granjas avícolas, cunículas, caprinas y porcinas.
  - Agroindustria.
  - Industria de bajo, mediano o alto impacto.
  - Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
  - Cultivos bajo sistemas hidropónicos o similares
  - Comercio al por mayor
  - Actividades de juegos de azar, maquinitas y apuestas
  - Minería
  - Aserrios
  - Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.

2. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :

- a. Temporalidad: anual
- b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Policía.

3. Por tratarse un área para centro poblado rural, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y de construcción.

4. Obligaciones y aprovechamientos:

Deberán ser reglamentados a través de Plan Integral de Centros Poblados que se formule para su ordenamiento.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA:





■□ Unifamiliar y bifamiliar.

El urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción deberán estar integrados al paisaje rural, con el fin de disminuir y mitigar impactos visuales negativos. Su ordenamiento y adopción son prioritarios, con el fin de reglamentar de manera específica el régimen de usos y aprovechamientos, de manera armonizada con dos áreas de importación ambiental: primera, la Zona de Recuperación para la Producción Sostenible del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Ariari – Guayabero, que hacen parte del Área de Manejo Especial La Macarena. Segunda, la zona de producción sostenible del POMCA del Medio Guaviare.

ALTURAS:

Vivienda individual: dos (2) pisos; dos (2) pisos y cubierta ecológica, o dos (2) pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-hoteles: máximo tres (3) pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.

Usos comerciales: un (1) piso, dos (2) cuando se integren soluciones de espacio y habitabilidad acordes con el paisaje rural y el entorno habitacional en tiempos de cambio climático y pandemia.

Usos industriales: un (1) piso. La Secretaria de Planeación podrá autorizar una mayor altura, cuando exista una justificación técnica debidamente soportada que acompañe la solicitud, en particular en aquellos casos en los que la altura está determinada por el tipo de industria. Siempre y como norma general, se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

Altura máxima otros usos: dos (2) pisos o dos (2) pisos y cubierta ecológica.

En casos excepcionales, cuando algún interesado solicite el desarrollo de las infraestructuras con mayores alturas a las acá definidas, la Secretaria de Planeación Municipal podrá autorizarlas, previo estudio técnico, donde se presente la necesidad del incremento en altura, y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

El o los interesados deberán garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual y que se adapten al cambio climático y al distanciamiento social como medida de salubridad.

CESIONES OBLIGATORIAS ADICIONALES

El titular del desarrollo del CPR cederá de manera gratuita a la administración municipal un área de quince (15) hectáreas para usos institucionales. Esta área







estará ubicada entre la vía que atraviesa el polígono del área previamente identificada y el área de protección del Caño Agua Bonita.

#### 2.1.2. CENTRO POBLADO RURAL ANTIGUO ETC CHARRAS

Dado que aún no se ha definido el sitio de su traslado, para su diseño se requiere el cumplimiento pleno de lo acá establecido, siguiendo lo reglamentado en general para los CPR y de manera particular lo regulado para el CPR Los Cedros, a excepción de las cesiones obligatorias.

### PARTE 3. ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS CON LA CORPORACIÓN CDA PARA LOS SUELOS SUBURBANOS

En el suelo rural existen varias categorías de desarrollo restringido, que según el Decreto 3600 de 2007, en su Artículo 5°, se refieren a los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4° de este Decreto.

En estas categorías se encuentran:

1. Los centros poblados rurales con la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario, de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Decreto 3600 de 2007.
2. Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.  
La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en el Capítulo III del Decreto 3600, el Decreto 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios.
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006, el Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su normativa correspondiente, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 51 de 163





El presente Anexo se refiere solamente a los suelos suburbanos.

### 3.1. RÉGIMEN DE USOS

El régimen de usos en el suelo suburbano residencial es el siguiente:

Tratamiento: Desarrollo

Usos:

- Principal: residencial, dotación de infraestructura comunitaria, servicios descentralizados de la administración municipal.
  - o Vivienda rural.
  - o Artesanal de bajo impacto
  - o Actividades y servicios para el ecoturismo.
  - o Actividades de servicio a jardines y zonas verdes.
  - o Educación.
  - o Actividades de atención en salud.
  - o Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.
- Complementario: alojamiento residencial turístico de baja capacidad, respetando las índices y densidades de ocupación establecidas.
  - o Actividades de apoyo al ecoturismo y el turismo rural.
  - o Eco-hoteles
  - o Servicios de apoyo agroturísticos, ecoturísticos, etno-turísticos y acuá-turísticos.
  - o Equipamientos generales
  - o Equipamientos colectivos.
  - o Institucionales.
  - o Infraestructuras de servicios públicos.
- Restringido: servicios de salud y educación. Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto.
  - o Usos complementarios de apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
  - o Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
  - o Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.
  - o Forestal.
  - o Agroforestal.
  - o Piscinas, hoteles de alta densidad de ocupación, acuaparques.





- Prohibido: Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de bajo y alto impacto. Cría de animales domésticos. Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal. (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7).
  - o Granjas avícolas, cunículas, caprinas y porcinas.
  - o Agroindustria.
  - o Industria de bajo, mediano o alto impacto.
  - o Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
  - o Cultivos en la modalidad de hidroponía o invernadero.
  - o Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.
  - o Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
  - o Comercio al por mayor
  - o Actividades de juegos de azar, maquinitas y apuestas
  - o Minería
  - o Galleras
  - o Moteles, casas de lenocinio, prostíbulos
  - o Juegos de azar, galleras, prostíbulos.
  - o Aserrios
  - o Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.

El régimen de usos en el suelo suburbano industrial, comercial y de servicios es el siguiente:

Tratamiento: Desarrollo

Usos:

- Principal: Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7), dotación de infraestructura comunitaria, servicios sociales básicos.
- Complementario: Comercio Tipo 1 y Tipo 2, Talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto.
- Restringido: Servicios descentralizados de la administración municipal.
- Prohibido: Residencial.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 53 de 163







El régimen de usos en el corredor vial suburbano es el siguiente:

Tratamiento: Desarrollo

Usos:

- Principal: Pequeña, mediana y gran industria, y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, dotación de infraestructura comunitaria, servicios sociales básicos.
- Complementario: comercio Tipo 1 y Tipo 2, talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto, servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7)
- Restringido: Servicios descentralizados de la administración municipal y residencial existente.
- Prohibido: Minería.

El régimen de usos en el suelo suburbano rehabilitación es el siguiente:

Tratamiento: Restauración ecológica (Rehabilitación)

Usos:

- Principal: Restauración ecológica (rehabilitación)
- Complementario: servicios sociales básicos, dotación de infraestructura comunitaria
- Restringido: Residencial, servicios descentralizados de la administración municipal.
- Prohibido: Pequeña, mediana y gran industria, minería y servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines por ser incompatibles con el uso principal (Decreto 1077 de 2015, Subsección 7), comercio Tipo 1 y Tipo 2, talleres electromecánicos, establecimientos de entretenimiento y comercio de alto impacto.

Se requiere la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúan de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 54 de 163





Usos establecidos: Uso, actividad o actividades que en su momento cumplieran con la normatividad vigente, pero que a la luz de la revisión, ajuste y actualización del PBOT, se consideran hoy como prohibidos. Los usos clasificados como prohibidos en la presente revisión, se tolerarán como usos establecidos, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona; siempre y cuando, las construcciones en las que se desarrollan las actividades se encuentren formalizadas.

La actividad se considerada como uso establecido podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil
- El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismoresistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
- Que no se de la ampliación de la actividad.
- En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.

En los lugares donde se adelantan actividades que ahora son prohibidas se podrán permitir cuando:

- Las actividades ya establecidas y clasificadas como uso prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumpla con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se toleraran, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.
- Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además, presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberá tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.
- En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasara a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.





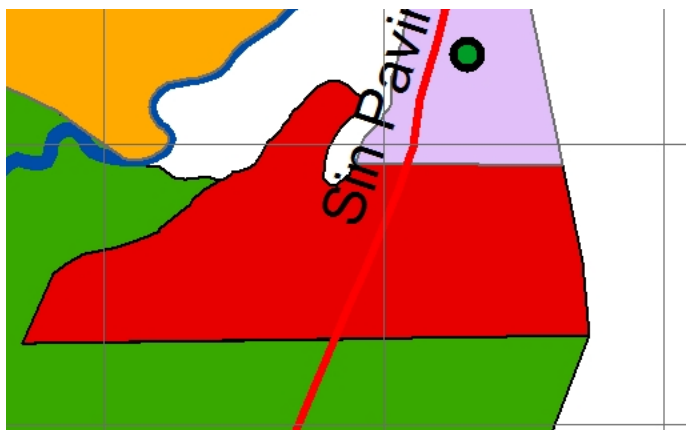
Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindero y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

### 3.1.1. SUBURBANO RESIDENCIAL, SECTOR 1

#### CONDICIONES GENERALES:

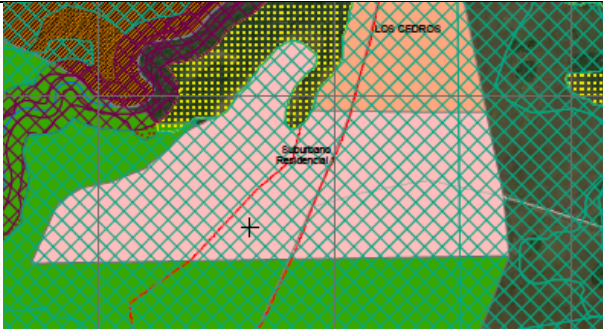
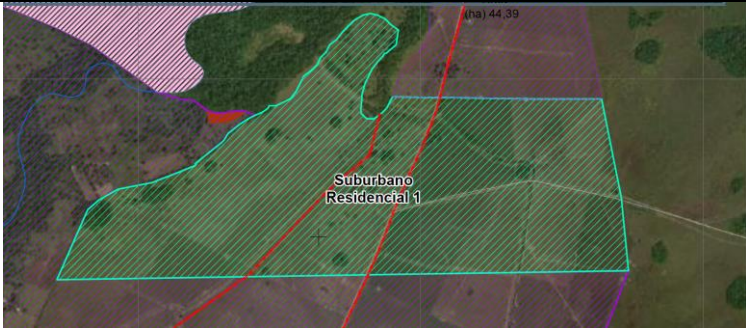
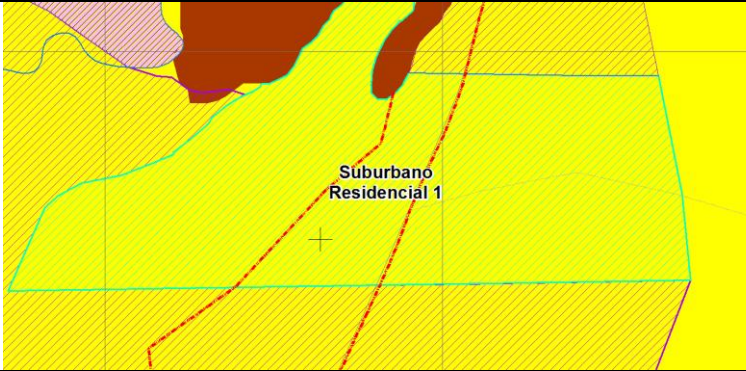
Está localizada en la vereda Agua Bonita, hacia el margen izquierdo del Caño Agua Bonita, por la vía sin pavimentar que conduce a Barrancón, limitando al sur con el sector 5 de vivienda Campestre, al oriente colindando la zona de expansión de desarrollo sector 6, al sur con el área de tratamiento diferencial 1 (zona de expansión urbana en Santo Domingo) y al occidente con el área suburbana residencial 2 y la zona de vivienda campestre sector 1.

Área (hectáreas): 108,77







DETERMINANTES AMBIENTALES: POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible, ronda de protección del Caño Agua Bonita.	
Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón.	 <p>El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>
Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón correspondientes a la ronda del Caño Agua Bonita y las de amenaza media en amarillo, no hay áreas en amenaza baja.	
Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector	N/A
Asuntos ambientales concertados: 1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:	





- a. Ronda de protección de 30 m medidos a partir de la cota máxima de inundación del Humedal Tipo 3 (de San José del Guaviare) o cualquier drenaje menor existente en el predio,
- b. Las áreas que presentan amenaza alta que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.
- c. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare.

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

En el suelo suburbano, según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

1. Usos residencial o recreacional y comercial y de servicios:
  - a. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, el 70% restante es para protección.
  - b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas por hectárea, cuando son viviendas dispersas.
  - c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - d. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).
  - e. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - f. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción:
    - (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.





3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :
- d. Temporalidad: anual.
  - e. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
  - f. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

4. Por tratarse un área para usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

5. Otros:

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Se deberá garantizar la entrega al municipio de 5 hectáreas para la construcción del terminal de transporte de carga y de pasajeros, previa la expedición de la licencia urbanística y de construcción, área que no deberá estar en zonas de amenaza alta a inundación.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de







industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

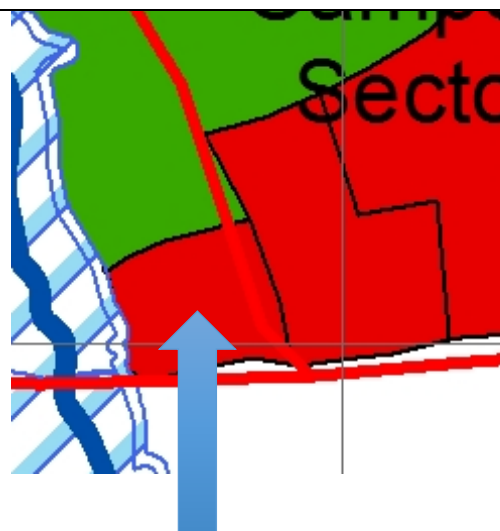
### 3.1.2. SUBURBANO RESIDENCIAL, SECTOR 2

#### CONDICIONES GENERALES:

Está localizada en la vereda Puerto Tolima, hacia la margen izquierda del Humedal Tipo 3, por la vía que conduce a Barrancón al norte de Santo Domingo, limitando al norte con el sector 1 de vivienda Campestre, al oriente colindando con zona suburbana residencial 3, al sur con el área de tratamiento diferencial 1 (zona de expansión urbana en Santo Domingo) y al occidente con el humedal tipo 3 de San José.

A lo largo del borde sur del área suburbana se encuentra la vía pavimentada que conduce de San José hacia Barrancón.

Área (hectáreas): 11,58.



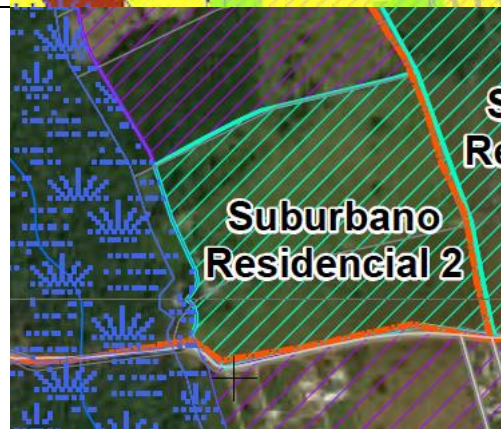


DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul)



Áreas en condición de amenaza no hay en el sector.

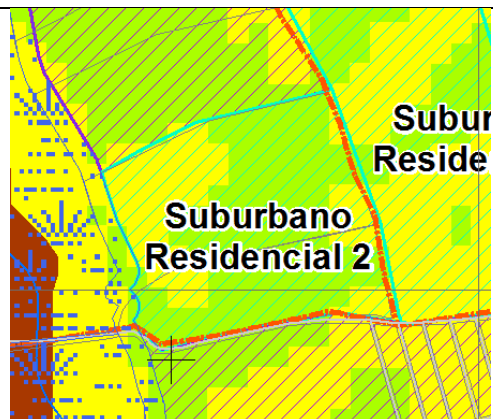


El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.

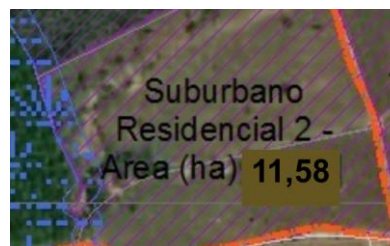




Áreas con condición de amenaza alta no hay, las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.



Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector



Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Humedal Tipo 3
  - b. Ronda de protección de 30 m del Humedal o cualquier drenaje menor existente en el predio
  - c. Las áreas que presentan amenaza alta, que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.
  - d. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
2. Deberá diseñarse el plan de restauración ecológica de las áreas de restauración identificadas en el POMCA del Medio Guaviare y poner en ejecución las medidas resultantes. El protocolo de restauración ecológica será entregado por la Corporación CDA.
3. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial para usos residencial o recreacional:
  - a. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas por hectárea, cuando son viviendas dispersas.







<p>c. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).</p> <p>d. Espacio público: mínimo 25 m2 por habitante.</p> <p>e. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.</p> <p>f. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.</p>
<p>4. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :</p> <p>g. Temporalidad: anual</p> <p>h. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</p> <p>i. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</p>
<p>5. Por tratarse de usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>6. Otros</p> <p>Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.</p> <p>Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m2.</p> <p>Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m2 solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.</p> <p>La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitadas, las volumétricas, los</p>





aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se

disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

### 3.1.3. SUBURBANO RESIDENCIAL, SECTOR 3

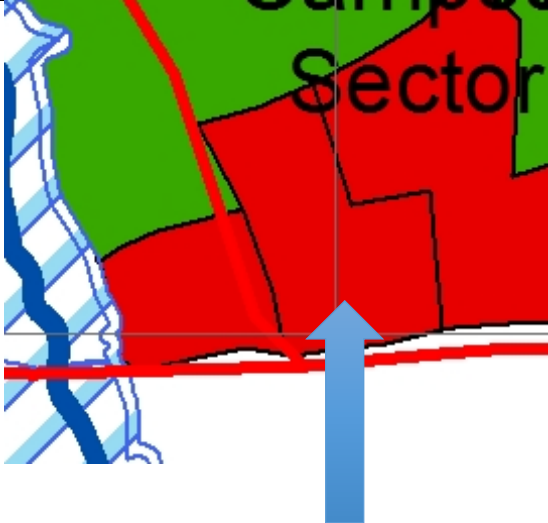
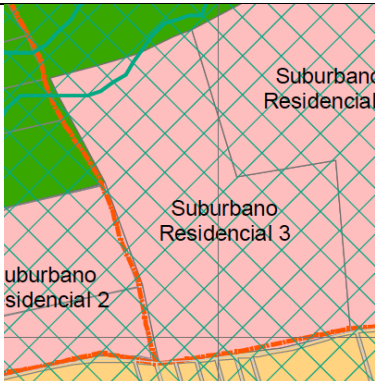


*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)





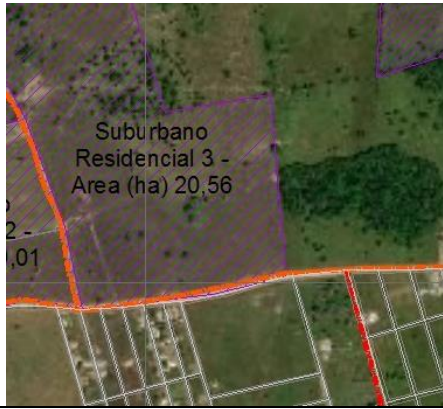


<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Está localizada en la vereda Puerto Tolima, hacia la margen izquierda del Humedal Tipo 3, por la vía que conduce a Barrancón al norte de Santo Domingo, limitando al norte con el sector 1 de vivienda Campestre, al oriente colindando con zona suburbana residencial 3, al sur con el área de tratamiento diferencial 1 (zona de expansión urbana en Santo Domingo) y al occidente con el humedal tipo 3 de San José.</p> <p>A lo largo del borde sur del área suburbana se encuentra la vía pavimentada que conduce de San José hacia Barrancón.</p> <p>Área (hectáreas): 20,56.</p>	
<p>DETERMINANTES AMBIENTALES:</p> <p>POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul)</p>	
<p>Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón.</p>	<p>El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>







	
Áreas con condición de amenaza alta no hay, las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.	
Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector	N/A 
Asuntos ambientales concertados: 7. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas: a. Humedal Tipo 3 b. Ronda de protección de 30 m del Humedal o cualquier drenaje menor existente en el predio c. Las áreas que presentan amenaza alta, que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. d. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare	





8. Deberá diseñarse el plan de restauración ecológica de las áreas de restauración identificadas en el POMCA del Medio Guaviare y poner en ejecución las medidas resultantes. El protocolo de restauración ecológica será entregado por la Corporación CDA.
9. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial para usos residencial o recreacional:
  - g. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - h. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas por hectárea, cuando son viviendas dispersas.
  - i. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2° Decreto. 4066 de 2008).
  - j. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - k. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - l. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.

10. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :

- j. Temporalidad: anual
- k. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- l. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.





11. Por tratarse de usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

#### 12. Otros

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

#### ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se

disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

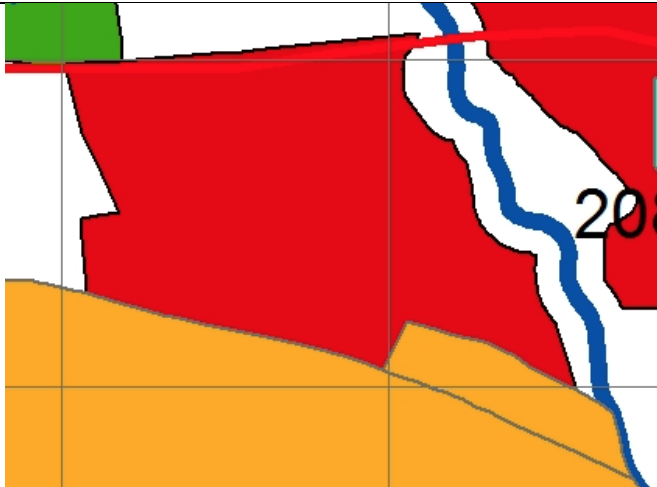

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.





#### 3.1.4. SUBURBANO RESIDENCIAL 4

<p><b>CONDICIONES GENERALES:</b> Se localiza al oriente de la cabecera municipal, por la vía a Santo Domingo, limitando al norte con suelo rural, al occidente con la zona de expansión tratamiento diferencial 1, al sur con los resguardos indígenas de Panuré y El Refugio y al oriente con la zona de ronda del caño Aguabonita. Área: 104,78 hectáreas</p>	
<p><b>DETERMINANTES AMBIENTALES:</b> Áreas de protección de caños del POMCA (ronda del Caño Aguabonita) y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible de los RN.</p>	
<p>Todo el sector se encuentra en una zona sin condición de amenaza.</p>	







Áreas con condición de amenaza, zonas en clase media (tono amarillo) y en alta en marrón en la ronda del caño Aguabonita	
Áreas con condición de riesgo no se presenta en este sector.	<p>N/A, por no estar ocupada con asentamientos humanos o infraestructuras de servicios.</p>
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <p>7. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Ronda de protección de 30 m respecto del Caño Aguabonita</li><li>b. Áreas que presentan amenaza alta que pueden ser manejadas con medidas de adaptación, donde se prefieren las medidas basadas en la naturaleza.</li><li>c. El sector aledaño a la vía que conduce a Barrancón está siendo objeto de parcelación indebida, por tanto se deberá frenar el proceso y cumplir con la norma establecida para suelo suburbano residencial.</li></ul>	





<p>d. Deberá dejarse una franja de protección lineal de 100 metros de ancho, hacia los resguardos indígenas de Panuré y El Refugio, medida a partir del lindero de los resguardos hacia el interior del área suburbana residencial. El uso de la franja es de recreación pasiva y no hace parte de las cesiones obligatorias.</p>
<p>8. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Temporalidad: anual.</li><li>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</li></ul>
<p>9. Por tratarse un área para usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación del proyecto urbanístico y licencia de construcción.</p>
<p>Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial para usos residencial o recreacional:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.</li><li>b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas por hectárea, cuando son viviendas dispersas.</li><li>c. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).</li><li>d. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.</li><li>e. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.</li></ul> <p>10. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de</li></ul>





población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.

#### 11. Otros

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Se deberá garantizar la entrega al municipio de 5 hectáreas para la construcción del terminal de transporte de carga y de pasajeros, previa la expedición de la licencia urbanística y de construcción, área que no deberá estar en zonas de amenaza alta a inundación.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

#### ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se

disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura,

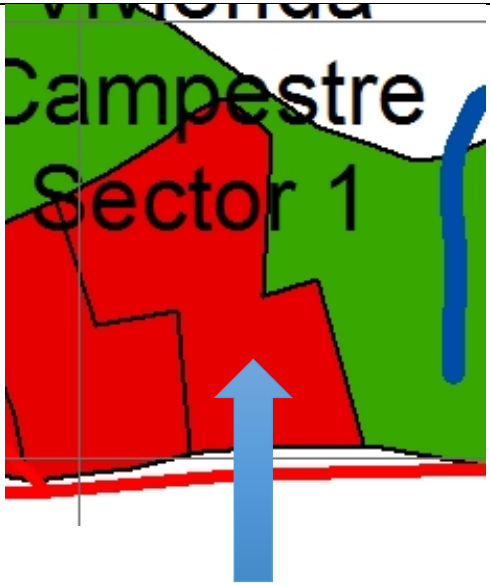
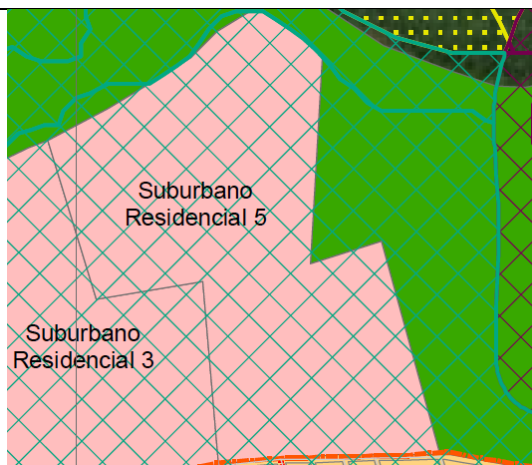




fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.


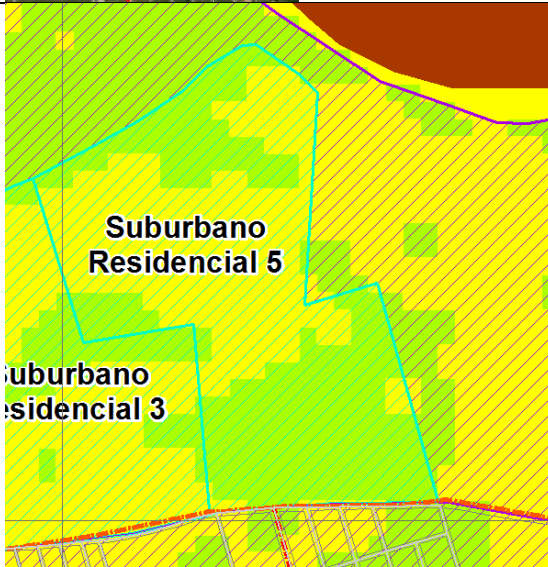
### 3.1.5. SUBURBANO RESIDENCIAL 5

<p><b>CONDICIONES GENERALES:</b></p> <p>Está localizada en la vereda Puerto Tolima, hacia la margen izquierda del Humedal Tipo 3, por la vía que conduce a Barrancón al norte de Santo Domingo, limitando al norte con el sector 1 de vivienda Campestre, al oriente colindando con zona suburbana residencial 3, al sur con el área de tratamiento diferencial 1 (zona de expansión urbana en Santo Domingo) y al occidente con el sector de vivienda campestre 1.</p> <p>A lo largo del borde sur del área suburbana se encuentra la vía pavimentada que conduce de San José hacia Barrancón.</p> <p>Área (hectáreas): 30.04.</p>	
<p><b>DETERMINANTES AMBIENTALES:</b></p> <p>POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul)</p>	
<p>Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón.</p>	<p>El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición</p>







	<p>de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p> 
<p>Áreas con condición de amenaza alta no hay, las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.</p>	
<p>Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector, por no haber viviendas ni infraestructura establecidas.</p>	





Asuntos ambientales concertados:

13. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:

- a. Humedal Tipo 3
- b. Ronda de protección de 30 m del Humedal o cualquier drenaje menor existente en el predio
- c. Las áreas que presentan amenaza alta, que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.
- d. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare

14. Deberá diseñarse el plan de restauración ecológica de las áreas de restauración identificadas en el POMCA del Medio Guaviare y poner en ejecución las medidas resultantes. El protocolo de restauración ecológica será entregado por la Corporación CDA.

15. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial para usos residencial o recreacional:

- m. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
- n. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas por hectárea, cuando son viviendas dispersas.
- o. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).
- p. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.





<p>q. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.</p> <p>r. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.</p>
<p>16. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:</p> <p>m. Temporalidad: anual</p> <p>n. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</p> <p>o. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</p>
<p>17. Por tratarse de usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>18. Otros</p> <p>Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.</p> <p>Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.</p> <p>La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.</p> <p>Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar</p> <p>ALTURAS:</p> <p>Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.</p> <p>Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.</p>





Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.







### 3.1.6. SUBURBANO RESIDENCIAL 6

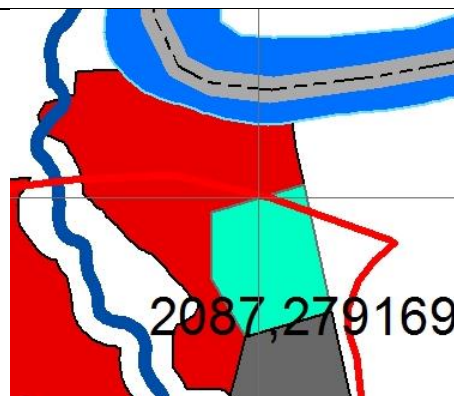
#### CONDICIONES GENERALES:

Está localizada en la vereda Bocas de Agua Bonita, hacia la margen izquierda del Caño Agua Bonita, limitando al norte con la franja de protección del río Guaviare, colindando en este sector con el Batallón de Barrancón.

Al norte está atravesada por la vía que conduce al Resguardo Barrancón y a las veredas Los Cámbulos y Puerto Limón desde San José del Guaviare.

A lo largo del área suburbana se encuentra un carreteable que conduce hacia la vía que viene de El Retorno y va hasta San José del Guaviare.

Área (hectáreas): 58,11



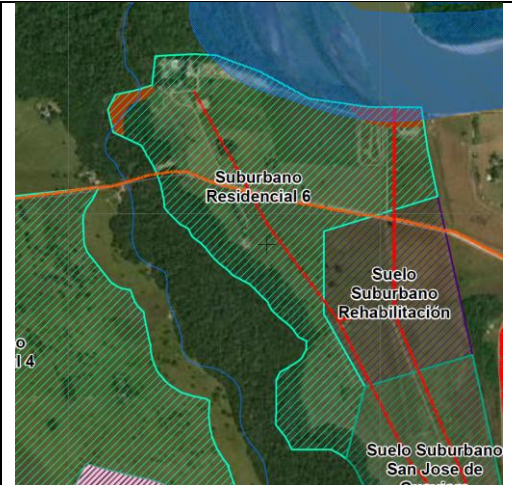
#### DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: área para la protección (tonos de verde) y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (tonos marrón) y conservación. Hay una zona de rehabilitación en tono verde claro.

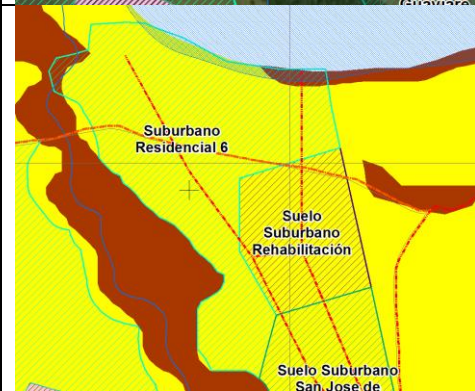




Áreas en condición de amenaza se muestran en tonos de rojos. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.



Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo de la vega del caño Agua Bonita y las de amenaza media en amarillo. En esta zona hay ya acequias y sistemas de desviación de aguas que han modificado la estructura actual de inundación.



Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector



Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Ronda de protección de 100 m del río Guaviare
  - b. Ronda de protección de 30 m del Caño Agua Bonita o cualquier drenaje menor existente en el predio
  - c. Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para





- protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.
- d. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
  - e. Las áreas boscosas, pues están deben ser conservadas.

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial: En el suelo suburbano se establecen condiciones para las cesiones adicionales gratuitas, a partir de:

- Definir la cantidad de suelo, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el PBOT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la CDA.
- Primero se debe efectuar la transferencia del área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia.

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

1. Uso residencial:
  - a. Porcentaje de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, el 70% restante es para protección.
  - b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas por hectárea.
  - c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - d. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).
  - e. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.







<p>g. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.</p>
<p>3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Temporalidad: anual</li><li>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</li></ul>
<p>4. Por tratarse un área para centro poblado rural y usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y las licencias de construcción.</p>
<p>5. Otros:</p> <p>Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.</p> <p>Se prohíbe la subdivisión de unidades en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.</p> <p>La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.</p> <p>Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar</p> <p>ALTURAS:</p> <p>Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.</p> <p>Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.</p> <p>Usos industriales: 1 piso.</p> <p>La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se</p>







disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

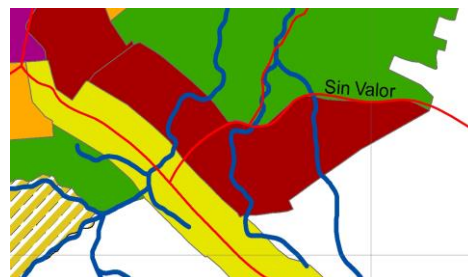
Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual. Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

### 3.1.7. SUBURBANO RESIDENCIAL 7

#### CONDICIONES GENERALES:

Está área está localizada hacia la margen izquierda de la vía que conduce a El Retorno, colindando con el corredor vial suburbano sector 2. Limita al norte con el Suburbano residencial Brigada y al oriente con el área de vivienda campestre sector. Área (hectáreas): 316,26




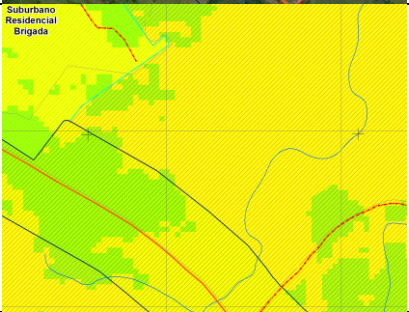

#### DETERMINANTES AMBIENTALES:

DA\_MN\_1\_4\_3\_POMCA\_Medio\_Guaviare  
Zona\_Uso  
[Icono] Áreas de Conservación  
[Icono] Áreas de Protección  
[Icono] Áreas de Restauración  
[Icono] Áreas para la Prod Agrícola, Ganadera y de Uso Sost de los RN  
DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras  
[Icono] DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras  
DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serranía\_la\_Lindosa\_Angosturas\_II  
[Icono] DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serranía\_la\_Lindosa\_Angosturas\_II  
DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serranía\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos  
[Icono] DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serranía\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos

Se establece una ronda de protección del Caño Agua Bonita de 300 metros a cada lado del mismo.





Áreas en condición de amenaza no se presentan, sin embargo, el titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.	
Áreas con condición de amenaza a inundación alta no hay, las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.	
Áreas con condición de riesgo no hay.	 <b>LEYENDA</b> AR_Condicion_Riesgo
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Ronda de protección de 300 m del Caño Agua Bonita y de 30 metros de cualquier drenaje existente en el predio y tributarios del Caño Agua Bonita.</li><li>b. Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo</li></ol></li></ol>	





que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.

Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial para usos residencial o recreacional:

- a. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).
- b. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
- c. Densidad de ocupación: máximo cuatro (4) viviendas por hectárea.
- d. Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.
- e. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
- f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
- g. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.
- h. Para el desarrollo de los condominios se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.

2. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:

- a. Temporalidad: anual
- b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los





propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

3. Por tratarse un área para usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

4. Otros

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales y en el área suburbana, dado su ubicación estratégica respecto del Caño Agua Bonita.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS: un piso, o un piso y cubierta ecológica.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras, se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.







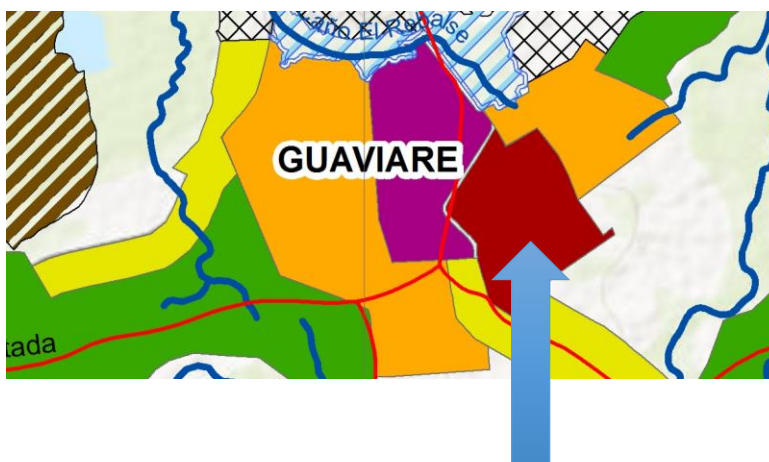
### 3.1.8. SUBURBANO RESIDENCIAL, BRIGADA

#### CONDICIONES GENERALES:

Está localizada hacia la margen izquierda de la vía que conduce a El Retorno, por la vía que se dirige a la Brigada al sur de San José del Guaviare, limitando al norte y al oriente con el sector 4 de desarrollo (suelo de expansión urbana), al oriente colindando con el suelo rural, al sur con el corredor vial suburbano sector 2 (por la vía que va a El Retorno) y al occidente con este mismo corredor y con la zona suburbana industrial, comercial y de servicios.

A lo largo del borde occidental del área suburbana se encuentra la vía pavimentada que conduce de San José hacia El Retorno.

Área (hectáreas): 110,8





<p>DETERMINANTES AMBIENTALES: POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul)</p>	
<p>Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón.</p>	<p>El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:25.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>





Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3 y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.	
Áreas con condición de riesgo, hay un pequeño sector al norte del área (8,5 ha)	N/A







Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Ronda de protección de 30 m de cualquier drenaje menor existente en el predio
  - b. Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.500 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.
  - c. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

1. Usos residencial o recreacional y comercial y de servicios:
  - a. Porcentaje de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, el 70% restante es para protección.







<ul style="list-style-type: none"><li>b. Densidad de ocupación: máximo cinco (5) viviendas por hectárea, en caso de viviendas concentradas y máximo cuatro (4) viviendas por hectárea, cuando son viviendas dispersas.</li><li>c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.</li><li>d. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).</li><li>e. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.</li><li>f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.</li><li>g. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.</li></ul></li></ul>
<p>3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>p. Temporalidad: anual</li><li>q. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>r. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</li></ul>
<p>4. Por tratarse un área para usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>5. Otros</p>





Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Se deberá garantizar la entrega al municipio de 5 hectáreas para la construcción del terminal de transporte de carga y de pasajeros, previa la expedición de la licencia urbanística y de construcción, área que no deberá estar en zonas de amenaza alta a inundación.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras, se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad





modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.



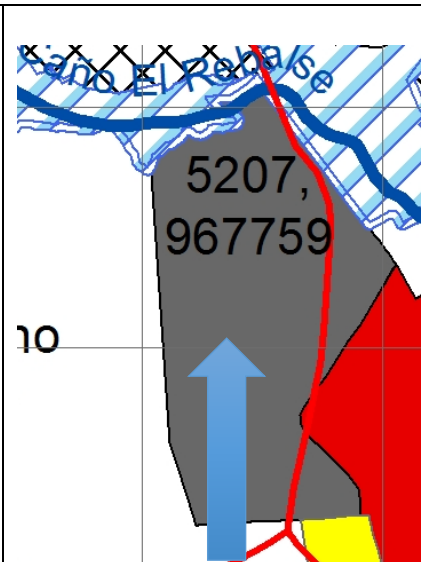


### 3.1.9. SUBURBANO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS

#### CONDICIONES GENERALES:

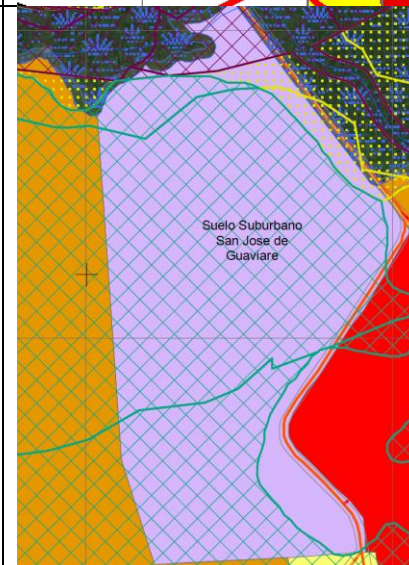
Está localizada hacia la margen derecha de la vía que conduce a El Retorno, por la vía que conduce a la Brigada al sur de San José del Guaviare, limitando al norte y al oriente con el humedal tipo 3 (sector Providencia), al oriente colindando con la zona suburbana residencial Brigada, al sur con el corredor vial suburbano sector 2 (por la vía que va a El Retorno) y con la zona de desarrollo sector 3 de los suelos de expansión y con esta misma zona al occidente. A lo largo del borde norte del área suburbana se encuentra el humedal de San José.

Área (hectáreas): 122,47



#### DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul), zonas de conservación del POMCA, Humedal y ronda del Humedal Tipo 3.



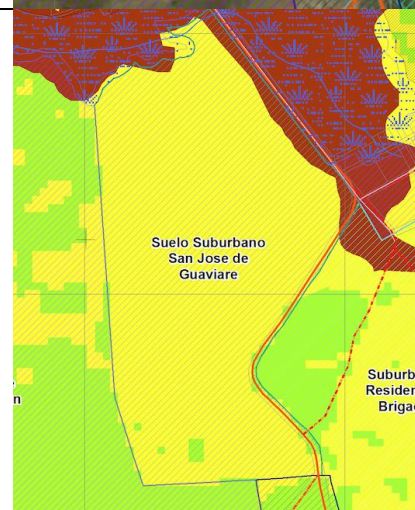




Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos rojo. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.

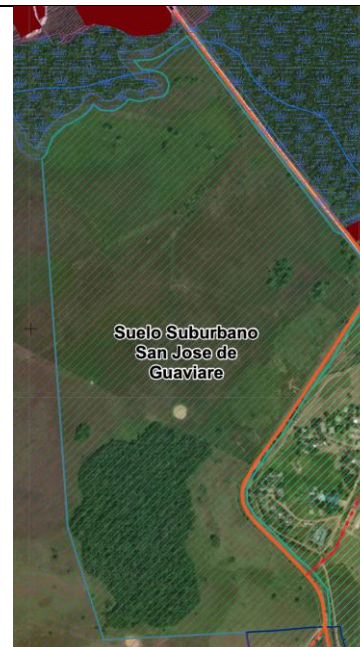


Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3 y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.





Áreas con condición de riesgo no hay.



Asuntos ambientales concertados:

5. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:

- Ronda de protección de 30 m del humedal y de cualquier drenaje menor existente en el predio.
- Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.

6. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

En el suelo suburbano y en particular para los usos industriales se establecen condiciones para las cesiones adicionales gratuitas, a partir de:

- Definir la cantidad de suelo, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el POT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la CDA.





- Primero se debe efectuar la transferencia del área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia.

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

2. Usos comercial y de servicios:
  - a. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) unidades por hectárea.
  - b. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - c. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas.
  - d. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - e. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - f. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción:
    - (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir, detallando la clasificación agro-lógica a la escala correspondiente.
3. Uso industrial sub-urbano:
  - a. Índice de ocupación: no menor al 30% del predio y hasta 50% en parques industriales, el área restante es para protección con especies nativas.
  - b. Unidad mínima de actuación: igual o mayor de diez (10) hectáreas.
  - c. La unidad mínima de desarrollo urbanístico será de 600 m<sup>2</sup>.
  - d. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - e. Delimitar los suelos de protección.
  - f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - g. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas.





<p>h. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.</p>
<p>7. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i. Temporalidad: anual</li><li>j. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>k. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.</li></ul>
<p>8. Por tratarse un área para usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>9. Otros</p> <p>Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.</p> <p>Se prohíbe la subdivisión de predios en unidades menores a 5.000 m2.</p> <p>Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m2 solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.</p> <p>La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.</p> <p>Se deberá garantizar la entrega al municipio de 5 hectáreas para la construcción del terminal de transporte de carga y de pasajeros, previa la expedición de la licencia urbanística y de construcción, área que no deberá estar en zonas de amenaza alta a inundación.</p> <p>Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar</p> <p>ALTURAS:</p> <p>Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 2 pisos y cubierta ecológica.</p> <p>Usos industriales: 1 piso.</p>







La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

Altura máxima otros usos: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.



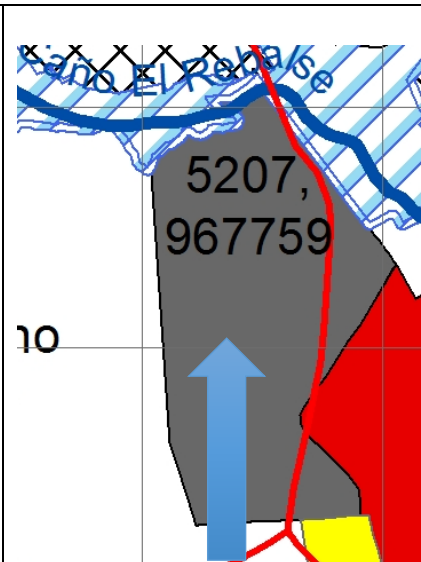


### 3.1.10. SUBURBANO INDUSTRIAL 1

#### CONDICIONES GENERALES:

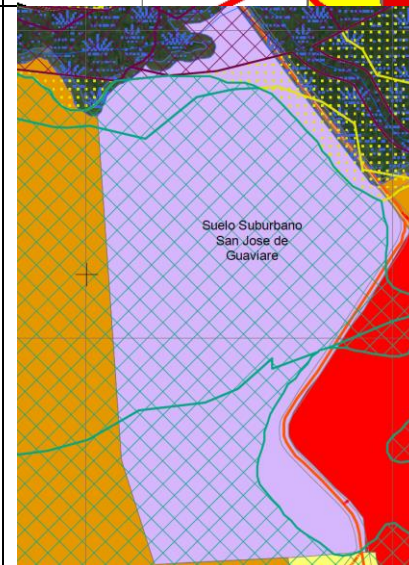
Está localizada hacia la margen derecha de la vía que conduce a El Retorno, por la vía que conduce a la Brigada al sur de San José del Guaviare, limitando al norte y al oriente con el humedal tipo 3 (sector Providencia), al oriente colindando con la zona suburbana residencial Brigada, al sur con el corredor vial suburbano sector 2 (por la vía que va a El Retorno) y con la zona de desarrollo sector 3 de los suelos de expansión y con esta misma zona al occidente. A lo largo del borde norte del área suburbana se encuentra el humedal de San José.

Área (hectáreas): 122,47



#### DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul), zonas de conservación del POMCA, Humedal y ronda del Humedal Tipo 3.

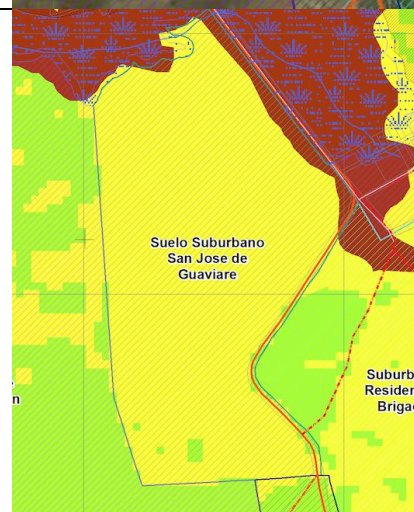




Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos rojo. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.



Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3 y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.





Áreas con condición de riesgo no hay.



Asuntos ambientales concertados:

10. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:

- Ronda de protección de 30 m del humedal y de cualquier drenaje menor existente en el predio.
- Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.

11. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

En el suelo suburbano y en particular para los usos industriales se establecen condiciones para las cesiones adicionales gratuitas, a partir de:

- Definir la cantidad de suelo, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el POT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la CDA.







- Primero se debe efectuar la transferencia del área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia.

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

4. Usos comercial y de servicios:
  - a. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) unidades por hectárea.
  - b. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - c. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas.
  - d. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - e. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - f. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción:
    - (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir, detallando la clasificación agro-lógica a la escala correspondiente.
5. Uso industrial sub-urbano:
  - a. Índice de ocupación: no menor al 30% del predio y hasta 50% en parques industriales, el área restante es para protección con especies nativas.
  - b. Unidad mínima de actuación: igual o mayor de diez (10) hectáreas.
  - c. La unidad mínima de desarrollo urbanístico será de 600 m<sup>2</sup>.
  - d. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - e. Delimitar los suelos de protección.
  - f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - g. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas.





h. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.

12. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:

- l. Temporalidad: anual
- m. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- n. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

13. Por tratarse un área para usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

14. Otros

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la subdivisión de predios en unidades menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Se deberá garantizar la entrega al municipio de 5 hectáreas para la construcción del terminal de transporte de carga y de pasajeros, previa la expedición de la licencia urbanística y de construcción, área que no deberá estar en zonas de amenaza alta a inundación.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 2 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.





La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

Altura máxima otros usos: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

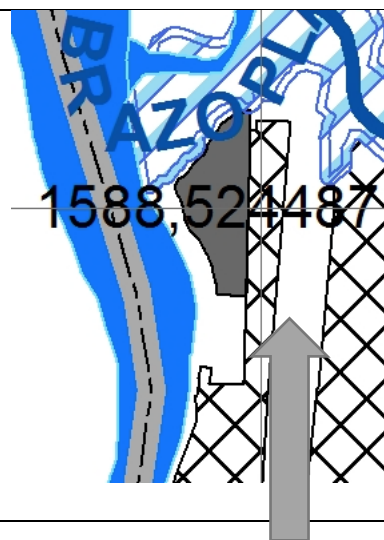
### 3.1.11. SUBURBANO INDUSTRIAL 2

#### CONDICIONES GENERALES:

Está localizada hacia la margen derecha del Río Guaviare, por la vía que conduce a los tanques de Terpel al costado occidental del aeropuerto de San José del Guaviare, limitando al norte con el humedal tipo 3, al oriente colindando con la pista del aeropuerto, al sur con la zona rural (por la vía que va a los Tanques de Terpel) y al occidente con la ronda del río Guaviare.

A lo largo del borde norte del área suburbana se encuentra el humedal de San José.

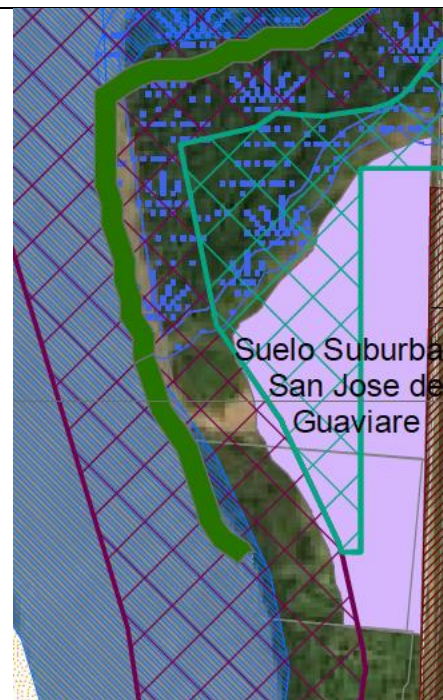
Área (hectáreas): 11,07





**DETERMINANTES AMBIENTALES:**

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul) y zonas de protección (ronda del Río Guaviare y el Humedal)



Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.



Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3 y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.







Áreas con condición de riesgo, hay un sector al suroriente de la zona (se indica en color marrón).



Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Ronda de protección de 100 m del río Guaviare
  - b. Humedal Tipo 3
  - c. Ronda de protección de 30 m del Humedal Tipo 3 o cualquier drenaje menor existente en el predio
  - d. Las áreas que presentan amenaza alta y condición de riesgo que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.
  - e. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

En el suelo suburbano y en particular para los usos industriales se establecen condiciones para las cesiones adicionales gratuitas, a partir de:

- Definir la cantidad de suelo, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el POT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la CDA.
- Primero se debe efectuar la transferencia del área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia.





Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

b) Uso industrial sub-urbano:

- a. Índice de ocupación: no menor al 30% del predio y hasta 50% en parques industriales, el área restante es para protección con especies nativas.
- b. Unidad mínima de actuación: igual o mayor de diez (10) hectáreas
- c. La unidad mínima de desarrollo urbanístico será de 600 m<sup>2</sup>.
- d. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
- e. Delimitar los suelos de protección.
- f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
- g. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas.
- h. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir, detallando la clasificación agro-lógica a la escala correspondiente.

3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:

- a. Temporalidad: anual
- b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Policía.

4. Por tratarse de usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

5. Otros:

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.





La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras, se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual. Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.



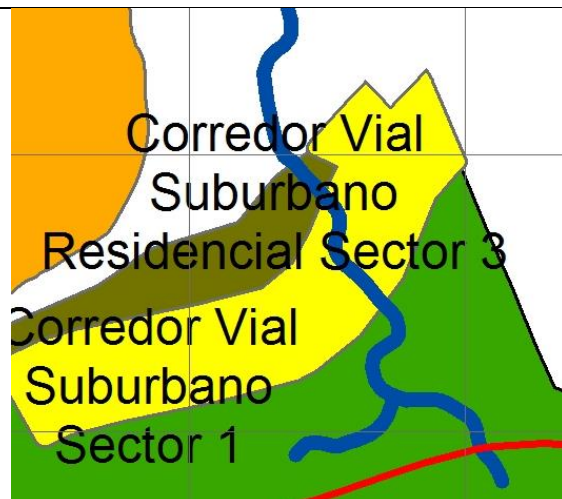


### 3.1.12. CORREDOR VIAL SUBURBANO SECTOR 1

#### CONDICIONES GENERALES:

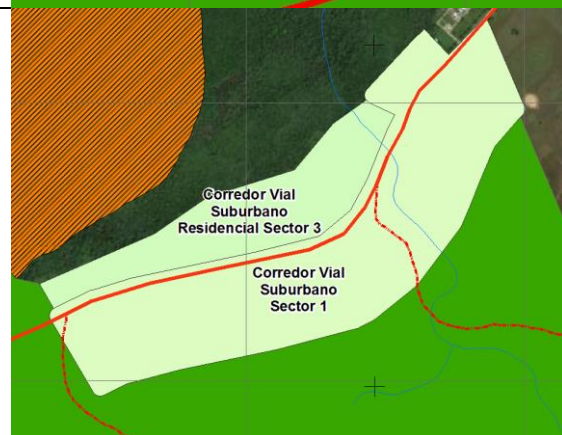
Están localizados por la vía que conduce a Puerto Arturo, limitando al norte con Arazá – La Victoria y al oriente con el sector 3 de desarrollo (suelos de expansión), al sur y occidente colindando con la zona de vivienda campestre sector occidental.

Área (hectáreas): 76,45



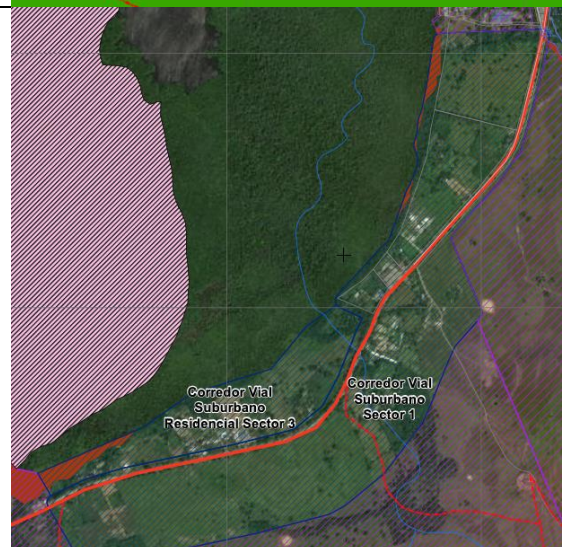
#### DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas de conservación a lo largo de caños menores, en el borde nor-occidental en la zona de bosques de la laguna Chiquita y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible.



Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón.

El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

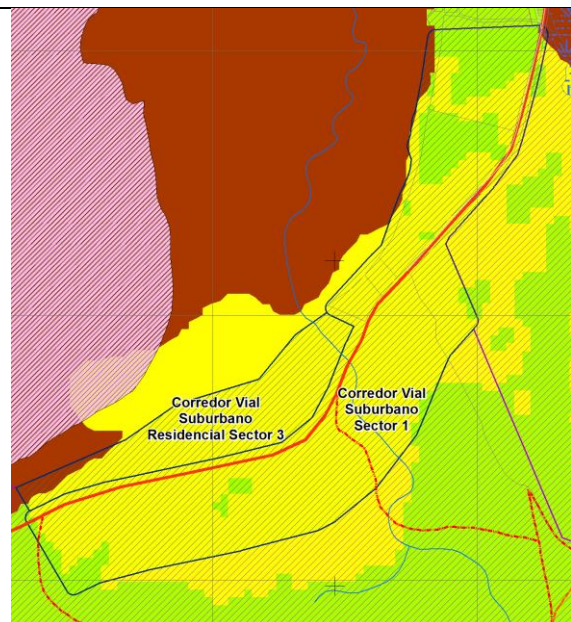
Página 109 de 163







Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón en los bosques inundables (bajos) y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.



Áreas con condición de riesgo no hay.



Asuntos ambientales concertados:

1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - I. Ronda de protección de 30 m de cualquier drenaje menor existente en el predio
  - a. Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.
- II. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
- III. Conservar y mantener las áreas boscosas del predio.





2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

En el suelo suburbano y en particular para los usos industriales se establecen condiciones para las cesiones adicionales gratuitas, a partir de:

- Definir la cantidad de suelo, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el POT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la CDA.
- Primero se debe efectuar la transferencia del área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia.

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

2. Usos residencial o recreacional, comercial y de servicios:
- a. Porcentaje de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, el 70% restante es para protección.
  - b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) unidades por hectárea.
  - c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - d. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas.
  - e. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - g. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.
3. Uso industrial sub-urbano:
- a. Índice de ocupación: no menor al 30% del predio y hasta 50% en parques industriales, el área restante es para protección con especies nativas.
  - b. Unidad mínima de actuación: igual o mayor de diez (10) hectáreas.





- c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
- d. La unidad mínima de desarrollo urbanístico será de 600 m<sup>2</sup>.
- e. Delimitar los suelos de protección.
- f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
- g. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas.
- h. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.

3. Por tratarse un área para corredor vial suburbano y usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los Planes Parciales.

4. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:
- a. Temporalidad: cada seis meses
  - b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
  - c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

5. Otros:

Ordenamiento de corredores viales (Art. 4 Decreto 4066/08):

- Franja de aislamiento. 5 metros
- Carril de desaceleración. 8 metros
- Accesos y salidas calzada de desaceleración cada 300 metros

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la subdivisión de áreas en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los





aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se

disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

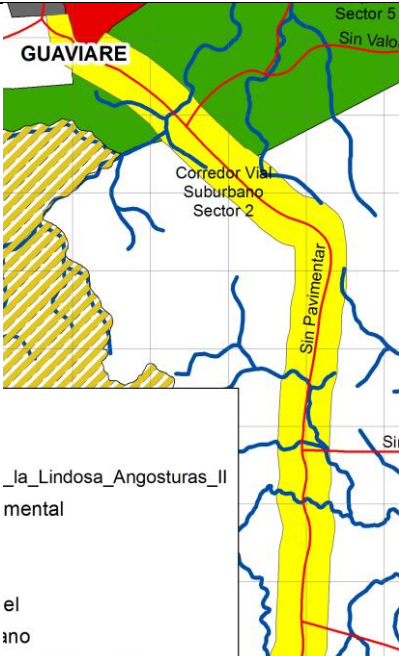
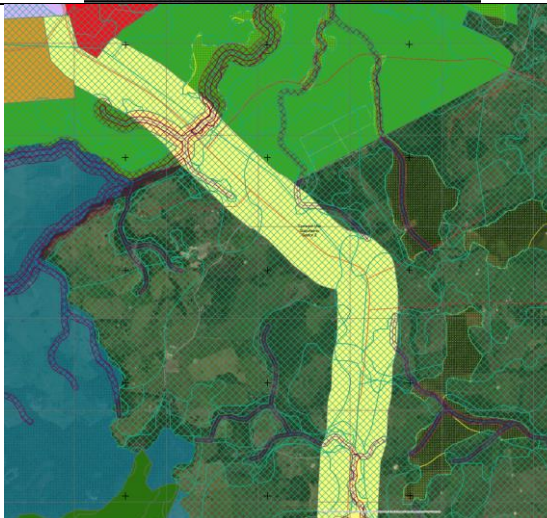
Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.







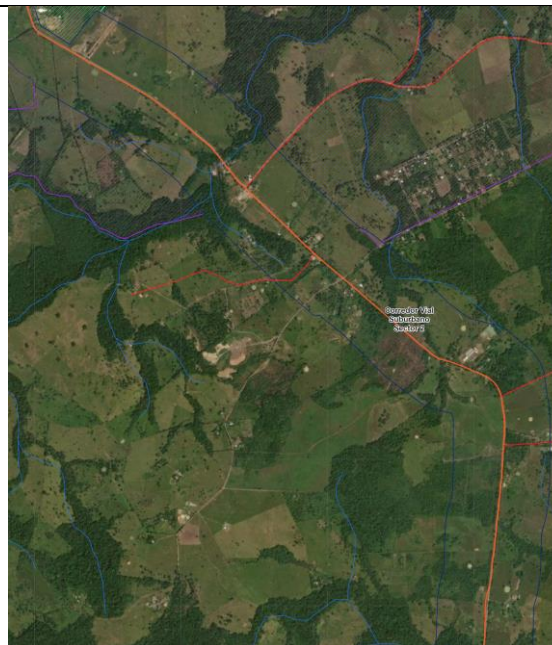
### 3.1.13. CORREDOR VIAL SUBURBANO SECTOR 2

<p><b>CONDICIONES GENERALES:</b> Está localizado por la vía que conduce a El Retorno, limitando al norte con suelo suburbano industrial comercial y servicios y el suburbano residencial Brigada y al oriente con suelo rural y el sector 6 de vivienda campestre, al sur y occidente colindando con la zona rural y al extremo nor-occidental con el sector 3 de desarrollo (expansión). Este corredor se extiende hasta el límite con el municipio de El Retorno. Área (hectáreas): 966,87</p>	
<p><b>DETERMINANTES AMBIENTALES:</b> POMCA del Medio Guaviare: rondas de caños (Agua Bonita y tributarios), caños menores, afloramientos rocosos y área con función amortiguadora de la Reserva Forestal Protectora La Lindosa – Angosturas II.</p>	





Áreas en condición de amenaza no hay.



El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.





<p>Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón en los bosques inundables (bajos) y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.</p>	
<p>Áreas con condición de riesgo no hay</p>	<p>N/A</p>
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Ronda de protección de 30 m del Caño La Fuga y sus tributarios</li><li>b. Ronda de protección de 30 m del Caño Agua Bonita o cualquier drenaje menor existente en el predio</li><li>c. Las áreas que presentan amenaza alta</li><li>d. Las zonas de conservación del POMCA del Medio Guaviare</li><li>e. Conservar y mantener las áreas boscosas</li><li>f. Los afloramientos rocosos por ser parte de la Estructura Ecológica Principal</li></ol></li><li>2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:</li></ol>	







En el suelo suburbano y en particular para los usos industriales se establecen condiciones para las cesiones adicionales gratuitas, a partir de:

- Definir la cantidad de suelo, que compense el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.
- Zonas delimitadas en el POT para consolidar el sistema de espacio público o en las áreas de conservación ambiental.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- La localización y delimitación de las áreas donde se efectuará la entrega de las cesiones adicionales, debe concertarse con la CDA.
- Primero se debe efectuar la transferencia del área de cesión adicional, antes de tramitar la licencia.

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

1. Usos residencial o recreacional y comercial y de servicios:
  - a. Porcentaje de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, el 70% restante es para protección.
  - b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) viviendas o unidades por hectárea.
  - c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
  - d. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas. El Decreto 3600 de 2007 establece la excepción según la cual esta Unidad no aplica en los casos en que se trate de la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (Art. 2º Decreto. 4066 de 2008).
  - e. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
  - f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
  - g. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción:
    - (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el







<p>plano del (los) predio(s) a intervenir, detallando la clasificación agro-lógica a la escala correspondiente.</p> <p>2. Uso industrial sub-urbano:</p> <p>a. Índice de ocupación: no menor al 30% del predio y hasta 50% en parques industriales, el área restante es para protección con especies nativas.</p> <p>b. Unidad mínima de actuación: igual o mayor de diez (10) hectáreas.</p> <p>c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante</p> <p>d. La unidad mínima de desarrollo urbanístico será de 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>e. Delimitar los suelos de protección.</p> <p>f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.</p> <p>g. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas.</p> <p>h. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.</p>
<p>3. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:</p> <p>a. Temporalidad: cada seis meses</p> <p>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</p> <p>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Policía.</p>
<p>4. Por tratarse un área para corredor vial suburbano y usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los Planes Parciales.</p>
<p>5. Otros</p> <p>Ordenamiento de corredores viales (Art. 4 Decreto 4066/08):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Franja de aislamiento. 5 metros</li><li>• Carril de desaceleración. 8 metros</li><li>• Accesos y salidas calzada de desaceleración cada 300 metros</li></ul>





Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la subdivisión en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica.

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.





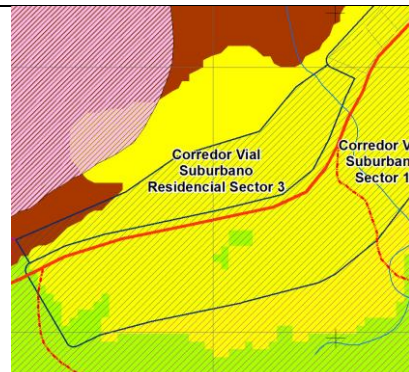
### 3.1.14. CORREDOR VIAL SUBURBANO SECTOR 3

<p><b>CONDICIONES GENERALES:</b>  Están localizados por la vía que conduce a Puerto Arturo, limitando al norte con Arazá – La Victoria y al oriente con el sector 3 de desarrollo (suelos de expansión), al sur y occidente colindando con la zona de vivienda campestre sector occidental.</p> <p>Área (hectáreas):  Residencial: 25,91</p>	
<p><b>DETERMINANTES AMBIENTALES:</b>  POMCA del Medio Guaviare: áreas de conservación (achurado morado) a lo largo de un caño sin nombre, y en el borde nor-occidental en la zona de bosques de la laguna Chiquita, y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul)</p>	
<p>Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos rojizos. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el proyecto urbanístico y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>	





Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón en los bosques inundables (bajos) y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.



Áreas con condición de riesgo no hay.



Asuntos ambientales concertados:

6. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - I. Ronda de protección de 30 m de cualquier drenaje menor existente en el predio
  - b. Las áreas que presentan amenaza alta, que se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior. Estas áreas pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje.
- II. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
- III. Conservar y mantener las áreas boscosas del predio.

7. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Según tipo de uso, los índices de ocupación y la densidad de construcción son los siguientes:

4. Usos residencial o recreacional, comercial y de servicios:
  - a. Porcentaje de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, el 70% restante es para protección.







- b. Densidad de ocupación: máximo ocho (8) unidades por hectárea.
- c. Espacio público: mínimo 25 m<sup>2</sup> por habitante.
- d. Unidad mínima de actuación: igual o mayor dos (2) hectáreas.
- e. Índice de ocupación según normatividad vigente: 30% del predio, 70% restante para protección con especies nativas.
- f. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios. Estas deberán estar delimitadas y entregadas a la Alcaldía previa la autorización de la licencia de construcción.
- g. Se deberá al momento de la solicitud de la licencia de construcción: (i) Delimitar los suelos de protección, (ii) presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas, y (iii) Presentar el plano del (los) predio(s) a intervenir.

8. Por tratarse un área para corredor vial suburbano y usos suburbanos, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los Planes Parciales.

9. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:

- d. Temporalidad: cada seis meses
- e. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- f. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Inspección de Policía y la Policía.

10. Otros:

Ordenamiento de corredores viales (Art. 4 Decreto 4066/08):

- Franja de aislamiento. 5 metros
- Carril de desaceleración. 8 metros
- Accesos y salidas calzada de desaceleración cada 300 metros

Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la subdivisión de áreas en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.





La Secretaría de Planeación Municipal, en el primer año del PBOT, deberá definir la reglamentación de las alturas máximas permitidas, las volumétricas, los aislamientos y estacionamientos en los corredores viales suburbanos y suelo suburbano para usos comercial y de servicios y para los usos industriales.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica.

Usos industriales: 1 piso.

La Secretaría de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se

disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción.

Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

El interesado en el desarrollo un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicos, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

## PARTE 4. ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS CON LA CORPORACIÓN CDA PARA LAS ÁREAS DELIMITADAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE

En el suelo rural existen varias categorías de desarrollo restringido, que según el Decreto 3600 de 2007, en su Artículo 5º, se refieren a los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4º de este Decreto.

En estas categorías se encuentran la parcelación de vivienda campestre.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001

[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 123 de 163





La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Por regla general, las densidades máximas son diferenciales para cada categoría. Así el Centro Poblado Rural tiene la mayor densidad de ocupación, le sigue en orden descendente, la densidad de ocupación del suelo suburbano, y por último, la categoría de menor densidad de ocupación es la de parcelación para vivienda campestre. Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su normativa correspondiente, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal.

La parcelación de vivienda campestre del sector occidental, es decir, aquella que se encuentra en el área de influencia directa de la Reserva Forestal Protectora Nacional La Lindosa - Angosturas II, cumplirá una función amortiguadora, dónde su uso exclusivamente residencial de baja densidad (solamente una vivienda por hectárea de manera dispersa), procurando por la incorporación de vegetación nativa y soluciones naturales para la adaptación al paisaje circundante y la selección de materiales livianos en su construcción. El área después de caño Retiro, entre la vía a Puerto Arturo y el río Guaviare, que está conformada por bajos y bosque y por su alta amenaza a la inundación y ser una zona de recarga de acuíferos, está prohibida su ocupación y no debe permitirse ningún tipo de vivienda permanente en estos lugares.

Hasta tanto no se adopte el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Protectora Nacional La Lindosa – Angosturas II, no podrá hacerse ningún tipo de fraccionamiento, construcción, ni expedir licencias de construcción. Una vez expedido, se realizará conforme al plan de manejo en concertación con la CDA la reglamentación correspondiente.

La parcelación de vivienda campestre es aquella edificación que se establece en suelo rural clasificado para tal fin en el Plan de Ordenamiento Territorial, y que está destinada al uso residencial no permanente, que también es conocida como “segunda vivienda”. La vivienda campestre en parcelación, corresponde al conjunto de viviendas o edificaciones, que se manejan y administran como una unidad de vivienda campestre, se plantean áreas comunes al servicio del proyecto, y surge o proviene de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores, que garantiza la construcción de las obras de urbanismo y genera lotes individuales que se destinan a la vivienda campestre; cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se





acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada.

Las zonas de vivienda campestre la densidad de vivienda debe ser menor a las densidades del suelo suburbano, el espacio público es mayor al suburbano y se estableció en 30m<sup>2</sup>/habitante y el área mínima de actuación es mayor o igual a las 2 hectáreas, cuando ello no se puede cumplir, se definen normas transitorias para esos casos. Mientras la CDA adelante los estudios correspondientes a las densidades, se aceptan las aquí propuestas en el PBOT, pero una vez se tengan los estudios pertinentes, éstas pueden ser ratificadas o pueden ser más o menos restrictivas.

Según el Parágrafo 2 del Artículo 1 (Decreto 097 de 2006) que se refiere a la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, señala que también se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto 1600 de 2005<sup>1</sup>, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 4066 DE 2008 incluye una excepción del cumplimiento de la unidad mínima de actuación (de 2 Ha), para la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 26 DEL DECRETO 4066 DE 2008. Régimen de transición para la expedición de licencias. Mientras los municipios y distritos revisan y/o modifican sus planes de ordenamiento territorial y/o adoptan las unidades de planificación rural de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto, en el trámite de estudio y expedición de licencias deberá verificarse que los proyectos de parcelación y

<sup>1</sup> **Artículo 5°.** Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se requerirá de la respectiva licencia de construcción.







edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a lo dispuesto en el presente decreto en lo relativo a:

1. La extensión de la unidad mínima de actuación prevista en el numeral 2 del artículo 9°.
2. La demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el artículo 11.
3. Las normas aplicables para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios de que tratan los artículos 12, 13, 14 y 17, y
4. Las demás disposiciones previstas en el Capítulo VI del presente decreto, en los Decretos 097 y 564 de 2006 y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 27. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el artículo 20 del Decreto 564 de 2006 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Publíquese y cúmplase. Dado en Bogotá, D. C., a 20 de septiembre de 2007.

No se podrán expedir licencias de parcelación o construcción en suelo rural para vivienda campestre, en áreas que no hayan sido identificadas y delimitadas en el PBOT para áreas destinadas a este uso y sus normas (Artículo 3° del Decreto. 097/06).

En aplicación del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 29 inciso segundo, mientras no se aprueben los respectivos Planes Parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales. De ninguna manera se permitirá el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre, ni suburbana.

#### 4.1. RÉGIMEN DE USOS

La regulación de usos para las zonas de vivienda campestre es la siguiente:

##### USOS PRINCIPALES O PERMITIDOS:

- Vivienda rural
- Vivienda campestre
- Forestal
- Agroforestal
- Actividades de servicio a jardines y zonas verdes

##### USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 126 de 163





- Actividades y servicios turísticos de baja carga respetando las densidades de ocupación establecidas
- Actividades de atención en salud
- Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento
- Parcelación tradicional y condominio tradicional
- Turismo rural
- Eco-hoteles
- Servicios agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos
- Equipamientos rurales
- Institucionales
- Infraestructuras de servicios públicos

#### USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

- La vivienda con mezcla de actividades agrícolas y forestales
- Usos complementarios de producción y apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
- Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas.
- Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
- Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.
- Industria artesanal de bajo impacto
- Agrícolas, ganaderos, pecuarios y de especies menores y acuícolas en concordancia con la aptitud del suelo
- Educación
- Piscinas y parques acuáticos
- Hotelería de alta densidad de ocupación

#### USOS PROHIBIDOS:

- Granjas avícolas, cunículas y porcinas.
- Agroindustria.
- Industria de bajo, mediano o alto impacto. .
- Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
- Floricultivos
- Talleres mecánicos.
- Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos que generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 127 de 163





- Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
- Comercio al por mayor
- Actividades de juegos de azar, maquinitas y apuestas
- Galleras
- Aserrios
- Moteles, prostíbulos y similares
- Industria pesada, de alto impacto, contaminante, de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.
- Producción de carbón vegetal
- Los que determine la normatividad de la aeronáutica civil en el área de influencia del aeropuerto.

Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

**USOS ESTABLECIDOS:** El Uso, actividad o actividades que en su momento NO cumplieran con la normatividad vigente, pero que a la luz de la modificación del POT, se consideran hoy, como prohibidos. Los usos clasificados como prohibidos en la presente revisión, se tolerarán como usos establecidos, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona; siempre y cuando, las construcciones en las que se desarrollan las actividades se encuentren formalizadas.

La actividad se considerada como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil
- El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismoresistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
- Que no se dé la ampliación de la actividad.
- En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.





En los lugares donde se adelantan actividades que ahora son prohibidas se podrán permitir cuando:

- Las actividades ya establecidas y clasificadas como usos prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente PBOT y que no cumpla con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se toleraran, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.
- Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además, presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberá tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.
- En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasara a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindero y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontraran a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

#### 4.2. ÁREAS EXCLUÍDAS

Como existe una porción del suelo rural del municipio dónde se presentó una solicitud especial de restitución de derechos territoriales indígenas, instaurada por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y Abandonadas en favor de la etnia Jiw, en trámite de ampliación del resguardo La María- Territorio ancestral, en inmediaciones a la Serranía de La Lindosa; y que involucra los sitios sagrados y de interés cultural para la Comunidad Jiw en zonas de la microcuenca del Caño La María y otros ubicados en la Reserva Forestal Protectora Nacional La Lindosa Angosturas II, como se presenta en la Figura 1.

Conforme a lo ordenado por el Juez, quedan suspendidos los procesos declarativos de derechos reales, sucesorios, de embargo, divisorios, de deslinde y amojonamiento,



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 129 de 163



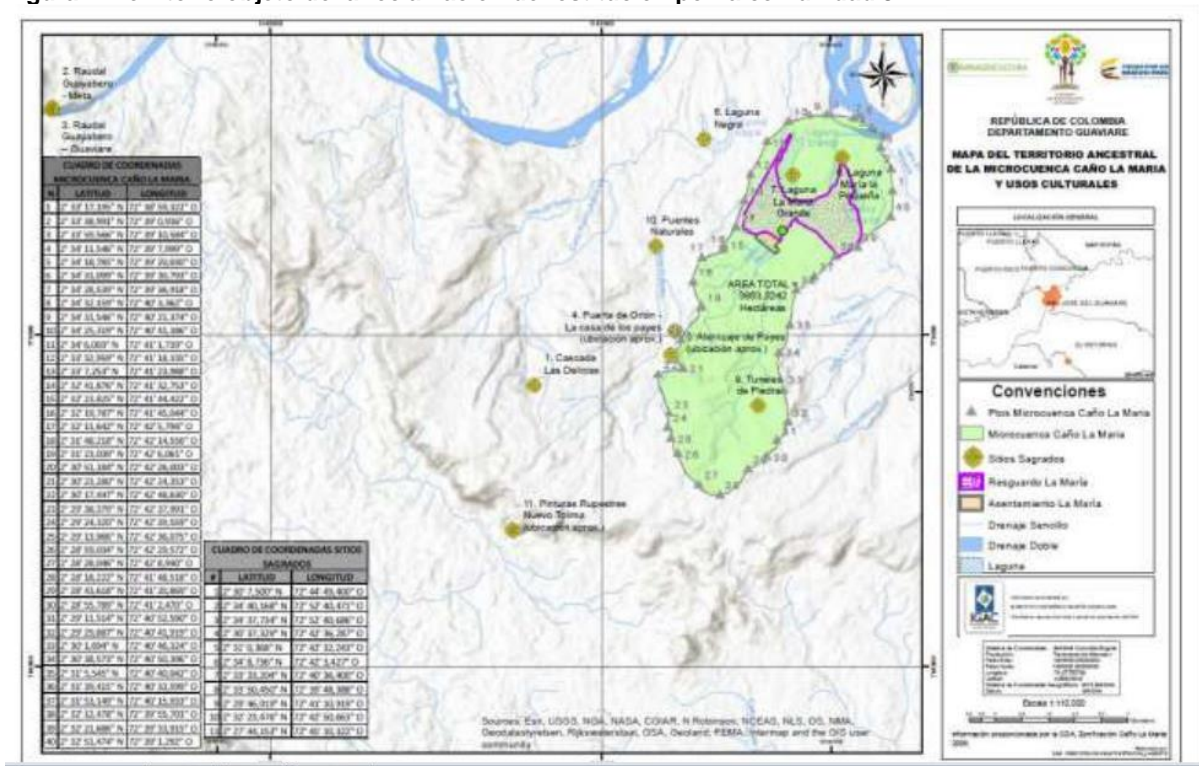




de servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, de restitución de tenencia, de declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, que se hubieren iniciado ante la justicia ordinaria en relación con la comunidad indígena Jiw del Resguardo indígena La María localizada en el municipio de San José del Guaviare; así como los procesos ejecutivos, judiciales, notariales y administrativos que afecten el predio objeto de restitución, con excepción de los procesos de expropiación. Lo anterior de conformidad lo dispuesto el literal c) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011.

En consecuencia, la administración se abstiene de declarar zonas de parcelación de vivienda campestre en esta área, hasta cuando no se tenga conocimiento oficial del límite objeto de la restitución y por ningún motivo se expedirán licencias de construcción en estos lugares.

Figura 1. Territorio objeto de la reclamación de restitución por la comunidad Jiw



#### 4.3. VIVIENDA CAMPESTRE, SECTOR 1

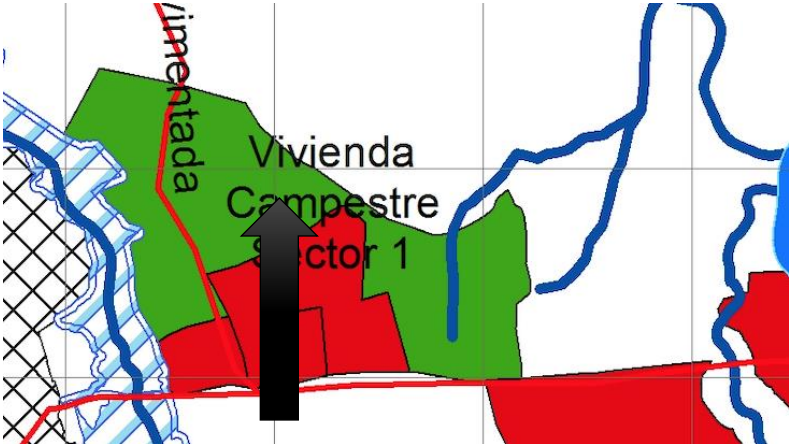



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
Página 130 de 163





<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Está localizada en la vereda Puerto Tolima, hacia la margen izquierda del Humedal Tipo 3, por la vía que conduce a Barrancón al norte de Santo Domingo, limitando al norte con el suelo rural no suburbano, al oriente colindando la zona de ronda del POMCA, al sur con el área de desarrollo sector 6 (zona de expansión urbana), y las zonas suburbanas residenciales sector 1 y 2, y al occidente con el humedal de San José del Guaviare.</p> <p>Área (hectáreas): 139,62</p>	
<p>DETERMINANTES AMBIENTALES:</p> <p>POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul) y ronda de protección del humedal tipo 3.</p>	







<p><b>LEYENDA</b></p> <p>DA_MN_1_4_3_POMCA_Medio_Guaviare Zona_Uso</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas de Conservación</li> <li>Áreas de Protección</li> <li>Áreas de Restauración</li> <li>Áreas para la Prod Agrícola, Ganadera y de Uso Sust de los R</li> </ul> <p>DA_MN_1_6_1_Áreas_Forestales_Protectoras</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DA_MN_1_6_1_Áreas_Forestales_Protectoras</li> <li>DA_MN_1_1_3_RFPN_Serranía_la_Lindosa_Angosturas_II</li> <li>DA_MN_1_1_3_RFPN_Serranía_la_Lindosa_Angosturas_I</li> <li>DA_MN_1_1_4_RFPN_Serranía_El_Capricho_Mirolindo_y_Cer</li> <li>DA_MN_1_1_4_RFPN_Serranía_El_Capricho_Mirolindo_y_C</li> </ul>	
<p>Áreas en condición de amenaza alta no hay. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3, las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.</p>	
<p>Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector.</p>	
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Ronda de protección de 30 m del humedal o de caños o cualquier drenaje menor existente en el predio</li> </ol> </li> </ol>	





- b. Las áreas que presentan amenaza alta que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior o de mayor detalle.
- c. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
- d. Conservar y mantener las áreas boscosas.

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su respectiva normativa, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal y las zonas de amenaza alta y riesgo no mitigable, en los casos en que ya existan desarrollos en estas áreas.

Los usos, unidad de actuación e índices y densidades de ocupación son:

- 1. El uso para estas áreas es residencial y recreativo.
- 2. El porcentaje de ocupación según normatividad vigente es el 30% del predio y el 70% restante es para protección con especies nativas.
- 3. La Unidad Mínima de Actuación es mayor o igual a dos (2) hectáreas
- 4. Densidad de ocupación: máximo tres (3) viviendas concentradas por hectárea y dos (2) dispersas por hectárea, en condominio sin superar los índices y densidades estipulados.
- 5. Espacio público: mínimo 30 m<sup>2</sup> por habitante.
- 6. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios, previa aprobación de la licencia de construcción.
- 7. Delimitar los suelos de protección.
- 8. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: Presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas.
- 9. Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial con infraestructura verde, sin asfalto ni concreto rígido, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúan de esta obligación,







las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.

10. Para el desarrollo de los condominios se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.
11. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindramiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

#### 12. ALTURAS

- Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco - Hoteles: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

#### 13. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :

- s. Temporalidad: cada año
- t. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- u. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la inspección de Policía y de la Policía.

#### 14. Por tratarse un área para usos de vivienda campestre, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

#### 15. Otros

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar  
ALTURAS LIBRE DE CADA PISO:





Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 2,60 metros)

Eco-Hoteles: 2 pisos y cubierta ecológica. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 3,20 metros)

De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad de modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

El interesado en el desarrollo de un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, orientación al sol y a los vientos y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.





#### 4.4. VIVIENDA CAMPESTRE, SECTOR 2

##### CONDICIONES GENERALES:

Está localizada en la vereda Aguabonita, limitando al norte con el resguardo indígena de Panuré, al oriente colindando con zona tratamiento diferencial 3, al sur y al occidente con el humedal tipo 3 de San José del Guaviare.

Área (hectáreas): 29,14



##### DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul) y hacia el sur aparece delimitada una ronda de protección de un caño (achurado

##### LEYENDA

DA\_MN\_1\_4\_3\_POMCA\_Medio\_Guaviare  
Zona\_Uso  
■ Áreas de Conservación  
■ Áreas de Protección  
■ Áreas de Restauración  
■ Áreas para la Prod Agrícola, Ganadera y de Uso Sost de los RN  
DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras  
■ DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras  
DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serranía\_la\_Lindosa\_\_\_Angosturas\_II  
■ DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serranía\_la\_Lindosa\_\_\_Angosturas\_II  
DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serranía\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos  
■ DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serranía\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos

púrpura)



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 136 de 163







<p>Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón.</p> <p>El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3, las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.</p>	
<p>Áreas con condición de riesgo, no hay en todo el sector (N/A).</p>	
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Ronda de protección de 30 m del humedal o de caños o cualquier drenaje menor existente en el predio.</li><li>b. Las áreas que presentan amenaza alta que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se</li></ol></li></ol>	







- identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.
- c. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
  - d. Conservar y mantener las áreas boscosas.

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su respectiva normativa, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal y las zonas de amenaza alta y riesgo no mitigable, en los casos en que ya existan desarrollos en estas áreas.

Los usos, unidad de actuación e índices y densidades de ocupación son:

- 3. El uso para estas áreas es residencial y recreativa.
- 4. El porcentaje de ocupación según normatividad vigente es el 30% del predio y el 70% restante es para protección con especies nativas.
- 5. La Unidad Mínima de Actuación es mayor o igual a dos (2) hectáreas
- 6. Densidad de ocupación: máximo tres (3) viviendas concentradas por hectárea y dos (2) dispersas por hectárea.
- 7. Espacio público: mínimo 30 m<sup>2</sup> por habitante.
- 8. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios, previa aprobación de la licencia de construcción.
- 9. Delimitar los suelos de protección.
- 10. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: Presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas
- 11. Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúa de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.
- 12. Para el desarrollo de los condominios se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.
- 13. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 138 de 163





amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

#### 16. ALTURAS

- Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco - Hoteles: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

#### 17. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :

- a. Temporalidad: cada año
- b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.
- c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la inspección de Policía y de la Policía.

18. Por tratarse un área para usos de vivienda campestre, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.

#### 19. Otros

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 2,40 metros)

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 3,20 metros)

De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad de modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;





El interesado en el desarrollo de un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, orientación al sol y a los vientos y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

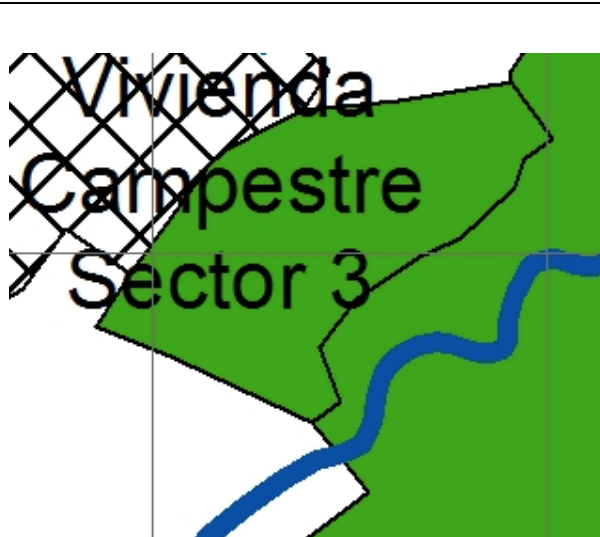
Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

#### 4.5. VIVIENDA CAMPESTRE, SECTOR 3

##### CONDICIONES GENERALES:

Está localizada en la vereda Aguabonita, hacia el extremo sur oriental de San José del Guaviare, por la vía que conduce a la Brigada, limitando al norte con el tratamiento diferencial 3 (suelo de expansión urbana), al oriente colindando con el suelo rural, al sur con el desarrollo sector 4 (por la vía que va a La Brigada) y al occidente con la zona urbana aún sin desarrollar de San José del Guaviare.

Área (hectáreas): 48,97



##### DETERMINANTES AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul) y áreas de conservación de bosques (achurado de puntos amarillo), la ronda de protección del Caño Agua Bonita.







Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:25.000 como mínimo, al momento de elaborar el Plan Parcial y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.	
Áreas con condición de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.	
Áreas con condición de riesgo, no hay.	
Asuntos ambientales concertados: 1. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas: a. Ronda de protección de 30 m del humedal o de caños o cualquier drenaje menor existente en el predio. b. Ronda de protección del Caño Agua Bonita	







- c. Las áreas que presentan amenaza alta que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.
- d. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare
- e. Se conservarán los bosques existentes.

2. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su respectiva normativa, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal y las zonas de amenaza alta y riesgo no mitigable, en los casos en que ya existan desarrollos en estas áreas.

Los usos, unidad de actuación e índices y densidades de ocupación son:

- 3. El uso para estas áreas es residencial y recreacional.
- 4. El porcentaje de ocupación según normatividad vigente es el 30% del predio y el 70% restante es para protección con especies nativas.
- 5. La Unidad Mínima de Actuación es mayor o igual a dos (2) hectáreas
- 6. Densidad de ocupación: máximo tres (3) viviendas concentradas por hectárea y dos (2) dispersas por hectárea.
- 7. Espacio público: mínimo 30 m<sup>2</sup> por habitante.
- 8. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios, previa aprobación de la licencia de construcción.
- 9. Delimitar los suelos de protección.
- 10. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: Presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas
- 11. Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúa de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.





<p>12. Para el desarrollo de los condominios se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.</p> <p>13. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindero y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.</p>
<p>14. ALTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.</li><li>• Eco - Hoteles: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.</li></ul> <p>Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.</p>
<p>15. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Temporalidad: cada año</li><li>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la inspección de Policía y de la Policía.</li></ol>
<p>16. Por tratarse un área para usos de vivienda campestre, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>17. Otros</p> <p>Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.</p> <p>Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.</p>





Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 2,40 metros)

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 3,20 metros)

De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad de modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

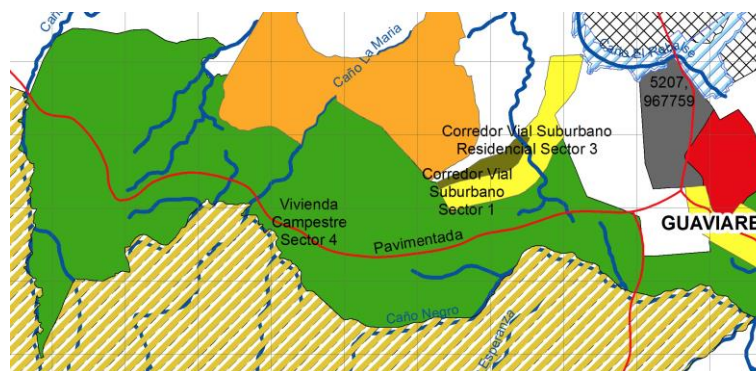
El interesado en el desarrollo de un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, orientación al sol y a los vientos y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

#### 4.6. VIVIENDA CAMPESTRE, SECTOR 4

CONDICIONES  
GENERALES:

Está localizada en la vereda El Progreso, hacia la margen izquierda del corredor vial suburbano ubicado sobre un tramo de la vía que conduce a Puerto Arturo, al suroccidente de San José del Guaviare, limitando al norte con el corredor vial suburbano mencionado (vía a Puerto Arturo) y con el suelo rural, al oriente



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 144 de 163





colindando con la zona de expansión urbana desarrollo sector 3, al occidente con suelo rural y a lo largo del borde sur limita con la zona de ronda del caño Negro, que se encuentra en la Reserva Forestal Protectora Nacional La Lindosa – Angosturas II. Limita al norte con el Resguardo Indígena La María.

Área (hectáreas): 1851,73

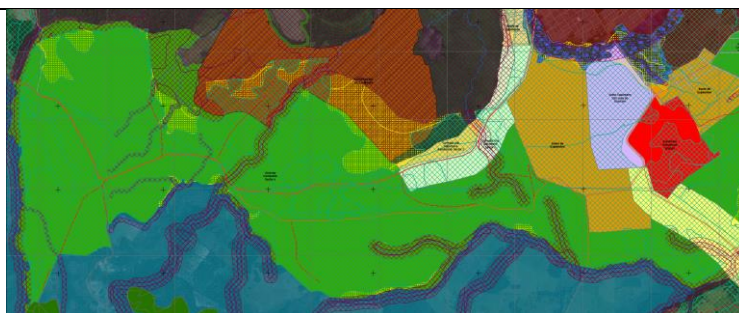
#### DETERMINANTES

##### AMBIENTALES:

POMCA del Medio Guaviare: áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul), zonas de protección de rondas de caños (achurado púrpura) el borde sur limita con la zona de ronda del caño Negro, y con la Reserva Forestal de la Serranía de La Lindosa.

#### LEYENDA

DA\_MN\_1\_4\_3\_POMCA\_Medio\_Guaviare  
Zona\_Uso  
Áreas de Conservación  
Áreas de Protección  
Áreas de Restauración  
Áreas para la Prod Agrícola, Ganadera y de Uso Sost de los RN  
DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras  
DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras  
DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serrania\_la\_Lindosa\_Angosturas\_II  
DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serrania\_la\_Lindosa\_Angosturas\_II  
DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serrania\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos  
DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serrania\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos







Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el Plan Parcial y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.	
Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón a lo largo del humedal tipo 3 y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.	
Áreas con condición de riesgo	
<p>Asuntos ambientales concertados:</p> <p>13. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Ronda de protección de 300 m de la franja de drenaje, es decir 150 m a lado y lado de caños o cualquier drenaje menor existente en el predio.</li><li>Las áreas que presentan amenaza alta que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del</li></ol>	





paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.  
c. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare.

1. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su respectiva normativa, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal y las zonas de amenaza alta y riesgo no mitigable, en los casos en que ya existan desarrollos en estas áreas. Todas las parcelaciones destinadas a cualquiera de las tres categorías de desarrollo restringido en suelo rural deberán ser desarrolladas mediante Plan Parcial en el cual se definirán y cuantificarán los hechos generadores de plusvalía.

Los usos, unidad de actuación e índices y densidades de ocupación son:

2. El uso para estas áreas es exclusivamente residencial y recreativo.
3. El porcentaje o índice de ocupación según normatividad vigentes es el 10% del predio y el 90% restante es para protección con especies nativas.
4. La Unidad Mínima de Actuación es mayor o igual a dos (2) hectáreas
5. Densidad de ocupación: máximo una (1) vivienda por hectárea.
6. Espacio público: mínimo 30 m<sup>2</sup> por habitante.
7. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios, previa aprobación de la licencia de construcción.
8. Delimitar los suelos de protección.
9. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: Presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas
10. Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúa de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.





<p>11. Para el desarrollo de los condominios se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.</p> <p>12. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindoramiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.</p>
<p>13. ALTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.</li><li>• Eco - Hoteles: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.</li></ul> <p>Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.</p>
<p>14. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Temporalidad: cada año</li><li>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la inspección de Policía y de la Policía.</li></ol>
<p>15. Por tratarse un área para usos de vivienda campestre, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>16. Esta zona cumple una función amortiguadora respecto de la Zona de Reserva Forestal Protectora Nacional Serranía La Lindosa – Angosturas II.</p>
<p>17. Otros</p> <p>Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.</p> <p>Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m2.</p>





Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 2,40 metros)

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 3,20 metros)

Las construcciones deben ser en arquitectura liviana (infraestructura blanda)

De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaría de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad de modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

El interesado en el desarrollo de un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, orientación al sol y a los vientos y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

#### 4.7. VIVIENDA CAMPESTRE, SECTOR 5



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 149 de 163



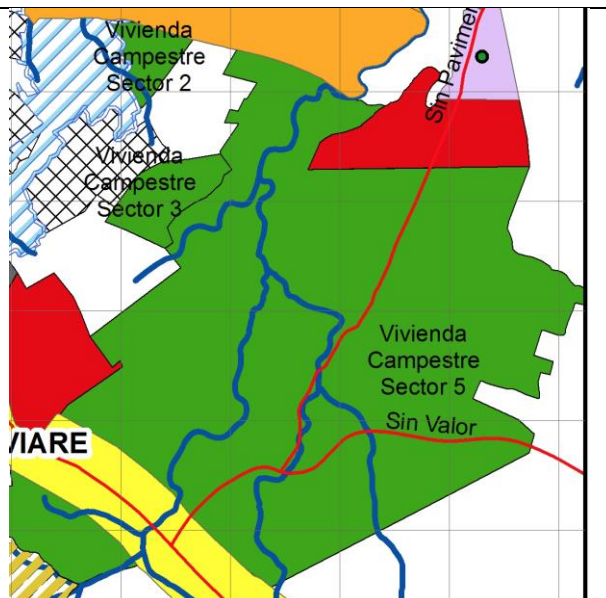




#### CONDICIONES GENERALES:

Está localizado en la vereda Aguabonita, por la vía que conduce de El Retorno hacia el nuevo centro poblado Los Cedros, limitando al occidente, norte y oriente con suelo suburbano suelo rural y al sur occidente con el corredor vial suburbano vía al El Retorno.

Área (hectáreas): 1.262,54



#### DETERMINANTES AMBIENTALES:


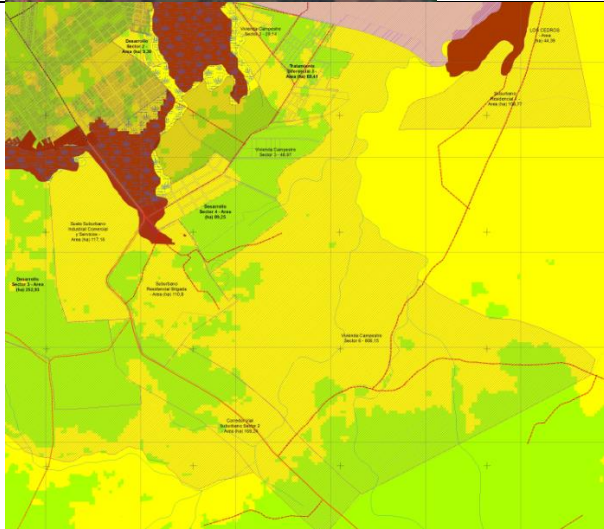
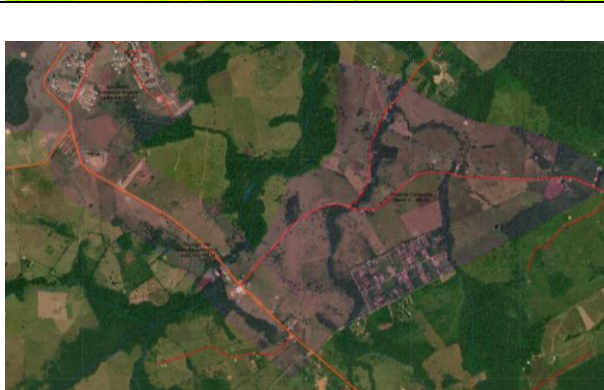
POMCA del Medio Guaviare: áreas de conservación (achurado morado) a lo largo del caño Aguabonita y afluentes mayores, en la parte media del sector, y áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible (achurado azul) en el resto del área.

#### LEYENDA

- DA\_MN\_1\_4\_3\_POMCA\_Medio\_Guaviare  
Zona\_Uso
- Áreas de Conservación
  - Áreas de Protección
  - Áreas de Restauración
  - Áreas para la Prod Agrícola, Ganadera y de Uso Sost de los RN
- DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras
- DA\_MN\_1\_6\_1\_Áreas\_Forestales\_Protectoras
- DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serranía\_la\_Lindosa\_Angosturas\_II
- DA\_MN\_1\_1\_3\_RFPN\_Serranía\_la\_Lindosa\_Angosturas\_II
- DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serranía\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos
- DA\_MN\_1\_1\_4\_RFPN\_Serranía\_El\_Capricho\_Mirolindo\_y\_Cerritos





<p>Áreas en condición de amenaza se resaltan en tonos de marrón. El titular del desarrollo del área delimitará las áreas con condición de amenaza alta a una escala de detalle 1:2.000 como mínimo, al momento de elaborar el Plan Parcial y solicitar las licencias de construcción de cada una de las áreas objeto de actuación urbanística.</p>	
<p>Áreas con condición de amenaza alta se observan en color marrón en los bosques inundables (bajos) y las de amenaza media en amarillo y amenaza baja en verde.</p>	
<p>Áreas con condición de riesgo no hay no hay ocupación.</p>	





Asuntos ambientales concertados:

- a. No se expedirán licencias de construcción en las siguientes áreas:
  - a. Ronda de protección de 100 m del río Guaviare
  - b. Ronda de protección de 30 m del humedal o de caños o cualquier drenaje menor existente en el predio
  - c. Las áreas que presentan amenaza alta que pasarán a ser incorporadas al porcentaje de suelo que va para protección con especies nativas y con soluciones naturales de manejo del paisaje. Se identificarán en el proyecto urbanístico a la escala de detalle 1:2.000 o superior.
- b. Las zonas de protección del POMCA del Medio Guaviare.

1. Se dará cumplimiento a la siguiente normativa de ordenamiento territorial:

Su delimitación comprende los suelos de protección respectivos, con su respectiva normativa, teniendo en cuenta la Estructura Ecológica Principal y las zonas de amenaza alta y riesgo no mitigable, en los casos en que ya existan desarrollos en estas áreas. Todas las parcelaciones destinadas a cualquiera de las tres categorías de desarrollo restringido en suelo rural deberán ser desarrolladas mediante Plan Parcial en el cual se definirán y cuantificarán los hechos generadores de plusvalía.

Los usos, unidad de actuación e índices y densidades de ocupación son:

2. El uso para estas áreas es exclusivamente residencial.
3. El porcentaje de ocupación según normatividad vigente es el 30% del predio y el 70% restante es para protección con especies nativas.
4. La Unidad Mínima de Actuación es mayor o igual a dos (2) hectáreas
5. Densidad de ocupación: máximo tres (3) viviendas concentradas por hectárea y dos (2) dispersas por hectárea.
6. Espacio público: mínimo 30 m<sup>2</sup> por habitante.
7. Definir las áreas de cesión gratuitas y las obligatorias, así como las de cesión bajo el esquema de cargas y beneficios, previa aprobación de la licencia de construcción.
8. Delimitar los suelos de protección.
9. Para el momento de la solicitud de la licencia de construcción: Presentar la propuesta de abastecimiento de agua potable, de acuerdo al tamaño de población esperada (permanente y flotante) y la de manejo y disposición residuos sólidos y aguas residuales domésticas
10. Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta







<p>tanto el municipio no adopte el plan vial, todo tramite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúa de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.</p> <p>11. Para el desarrollo de los condominios se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.</p> <p>12. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindramiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.</p>
<p>13. ALTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.</li><li>• Eco - Hoteles: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.</li></ul> <p>Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.</p>
<p>14. Se realizará seguimiento y control de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Temporalidad: cada año</li><li>b. Responsables: Comisión conjunta conformada por un funcionario de la Alcaldía – Secretaría de Planeación y un funcionario de la CDA.</li><li>c. Excepciones: se harán las visitas conjuntas cuando se presenten situaciones irregulares e incumplimiento por parte de los propietarios, que ameriten llamado de atención o sanción. Podrá la comisión solicitar el acompañamiento de la Policía.</li></ol>
<p>15. Por tratarse un área para usos de vivienda campestre, se exigirá el concepto previo de la Corporación CDA para la aprobación de los proyectos urbanísticos y licencia de construcción.</p>
<p>16. Otros</p>







Están prohibidos los usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Se prohíbe la agrupación de predios en predios menores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Los proyectos para usos comerciales y de servicios que requieran áreas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> solo se podrán desarrollar en áreas específicamente delimitadas.

Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

Habitacional: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 2,40 metros)

Eco-Hoteles en usos comercial y de servicios: 3 pisos y cubierta ecológica. (la altura de cada piso no debe ser inferior a los 3,20 metros)

Las construcciones deben ser en arquitectura liviana (infraestructura blanda) De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos. Los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad de modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción;

El interesado en el desarrollo de un proyecto urbanístico deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bio-arquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, orientación al sol y a los vientos y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual.

Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.





## PARTE 5. ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS CON LA CORPORACIÓN CDA PARA LOS SUELOS DESTINADOS A MINERÍA CON TÍTULO LEGAL QUE NO SE ENCUENTREN EN DETERMINANTE AMBIENTAL

De acuerdo con la Resolución 235 de 2019, “Por la cual se actualizan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial en los municipios de San José del Guaviare, El Retorno, Calamar y Miraflores, Departamento del Guaviare, jurisdicción de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Norte y Oriente Amazónico y se dictan otras disposiciones”, resuelve que la minería está prohibida en las áreas protegidas y restringida en la Reserva Forestal de Ley 2ª y en los POMCA (exceptuando las áreas de preservación donde está prohibida) en los siguientes casos:

CATEGORÍA	DETERMINANTE AMBIENTAL	ANEXO	OBSERVACIÓN
Áreas protegidas SINAP	PPN Chiribiquete	Anexo No.1 Áreas Protegidas SINAP ficha 1.1.1.	Prohibida
	RNN Nukak	Anexo No.1 Áreas Protegidas SINAP ficha 1.1.2.	Prohibida
	RFP Serranía de La Lindosa y Angosturas II	Anexo No.1 Áreas Protegidas SINAP ficha 1.1.3.	Prohibida
	RFP Serranía El Capricho, Mirolindo y Cerritos	Anexo No.1 Áreas Protegidas SINAP ficha 1.1.4	Prohibida
Estrategias complementarias de conservación	RFA Reserva Forestal de la Amazonia (Ley 2ª de 1959)	Anexo No. 2 Estrategias complementarias de Conservación ficha 1.2.1.	Permitida cuando se solicita sustracción
	ZPSL Zona de Preservación Serranía de La Lindosa (DMI-AG-AMEM)	Anexo No. 2 Estrategias complementarias de Conservación ficha 1.2.3.	Prohibida
	Zona de Recuperación para la Producción Sur DMI-AG-AMEM	Anexo No. 2 Estrategias complementarias de Conservación ficha 1.2.2.	Restringida
Áreas de especial importancia ecosistémica	Humedales Nivel 1	Anexo No. 3 áreas de especial importancia ecosistémica ficha 1.3.1.	Prohibida





CATEGORÍA	DETERMINANTE AMBIENTAL	ANEXO	OBSERVACIÓN
	Humedales Nivel 3	Anexo No. 3 áreas de especial importancia ecosistémica ficha 1.3.2.	Prohibida
Ordenación de Cuencas Hidrográficas	POMCA Medio Guaviare	Anexo No. 4 Ordenación de cuencas hidrográficas ficha 1.4.3.	Restringida (según zonificación) y prohibida en zonas de preservación
Estructura Ecológica Principal	Estructura Ecológica Principal	Anexo No. 5 Estructura Ecológica Principal ficha 1.5.1.	Prohibida en zonas núcleo
Todas las demás determinantes del medio transformado		Anexo No. 6 al No.10	Todas las demás fichas del medio transformado está restringida

- REGULACIÓN EXISTENTE SOBRE ZONAS EXCLUIBLES DE LA MINERÍA:

Ley 685 de 2001, artículo 34: No podrán ejecutarse trabajos y obras de exploración mineras en zonas declaradas y delimitadas conforme a la normatividad vigente como de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente y que, de acuerdo con las disposiciones legales sobre la materia, expresamente excluyan dichos trabajos y obras.

Las zonas de exclusión mencionadas serán las que se constituyan conforme a las disposiciones vigentes, como áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales, parques naturales de carácter regional y zonas de reserva forestal. Estas zonas para producir estos efectos, deberán ser delimitadas geográficamente por la autoridad ambiental con base en estudios técnicos, sociales y ambientales con la colaboración de la autoridad minera, en aquellas áreas de interés minero.

Para que puedan excluirse o restringirse trabajos y obras de exploración y explotación mineras en las zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente, el acto que las declare deberá estar expresamente motivado en estudios que determinen la incompatibilidad o restricción en relación con las actividades mineras.

No obstante, la autoridad minera, previo acto administrativo fundamentado de la autoridad ambiental que decreta la sustracción del área requerida, podrá autorizar





que, en las zonas mencionadas en el presente artículo, con excepción de los parques, puedan adelantarse actividades mineras en forma restringida o sólo por determinados métodos y sistemas de extracción que no afecten los objetivos de la zona de exclusión. Para tal efecto, el interesado en el contrato de concesión deberá presentar los estudios que demuestren la compatibilidad de las actividades mineras con tales objetivos.

Decreto 1640 de 2012, principalmente Título IV, Capítulos I y II (compilado en el Decreto 1076 de 2015): El POMCA es un instrumento a través del cual se realiza la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y la fauna y el manejo de la cuenca, entendido como la ejecución de obras y tratamientos, en la perspectiva de mantener el equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de tales recursos y la conservación de la estructura fisicobiótica de la cuenca y particularmente del recurso hídrico.

Es función de las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible la elaboración de los POMCA de su jurisdicción, así como la coordinación de la ejecución, seguimiento y evaluación de los mismos.

Ley 1450 de 2011, artículo 204, Parágrafo 1: En las áreas de reserva forestal protectoras no se pueden desarrollar actividades mineras, ni se pueden sustraer para ese fin.

Ley 1753 de 2015, artículo 172 y 173: Con base en la cartografía de humedales que determine el MADS, con el aporte de los institutos de investigación adscritos o vinculados, las autoridades ambientales podrán restringir parcial o totalmente, el desarrollo de actividades agropecuarias de alto impacto, de exploración y explotación minera y de hidrocarburos, con base en estudios técnicos, económicos, sociales y ambientales, conforme a los lineamientos definidos por el mismo MADS.

En humedales designados dentro de la lista de importancia internacional de la Convención RAMSAR no se pueden realizar actividades de exploración y explotación de hidrocarburos y de minerales.

De igual forma, en las áreas delimitadas como páramos no se pueden adelantar actividades agropecuarias ni de exploración o explotación de recursos naturales no renovables, ni construcción de refinerías de hidrocarburos.

- **REGULACIÓN EXISTENTE SOBRE ZONAS DE MINERÍA RESTRINGIDA:**

Ley 685 de 2001, artículo 35: Podrán efectuarse trabajos y obras de exploración y explotación de minas en las siguientes zonas y lugares:



*"Oportunidad y Progreso para Todos"*

Conmutador 5849214- 5849483- 5840889  
Calle 8 No. 23-87 Barrio El Centro, Código Postal: 950001  
[alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](mailto:alcaldia@sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)  
[www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co](http://www.sanjosedelguaviare-quaviare.gov.co)

Página 157 de 163







- a) Dentro de perímetro urbano de las ciudades y poblados, señalados por los acuerdos municipales adoptados de conformidad con las normas legales sobre régimen municipal, salvo en las áreas en las cuales estén prohibidas las actividades mineras de acuerdo con dichas normas.
- b) Áreas ocupadas por las construcciones rurales, incluyendo sus huertas, jardines y solares anexos, siempre y cuando se cuente con el consentimiento de su dueño o poseedor y no haya peligro para la salud e integridad de sus moradores.
- c) Zonas definidas como de especial interés arqueológico, histórico y cultural, siempre y cuando se cuente con la autorización de la autoridad competente.
- d) En las playas, zonas de bajamar y en los trayectos fluviales servidos por empresas públicas de transporte y cuya utilización continua haya sido establecida por la autoridad competente, si esta autoridad, bajo ciertas condiciones técnicas y operativas, que ella misma señale, permite previamente que tales actividades se realicen en dichos trayectos.
- e) En las áreas ocupadas por una obra pública o adscrita a un servicio público, siempre y cuando cuente con el permiso previo de la persona a cuyo cargo estén el uso y gestión de la obra o servicio, que las normas aplicables a la obra o servicio no sean incompatibles con la actividad minera y que el ejercicio de la minería en tales áreas no afecte la estabilidad de las construcciones e instalaciones en uso de la obra o servicio.
- f), g) y h) En las zonas constituidas como Zonas Mineras Indígenas, de Comunidades Negras o Mixtas, siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercido su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV de este Código.

Una vez consultadas las entidades a que se refiere este artículo, los funcionarios a quienes se formule la correspondiente solicitud deberán resolverla en el término improrrogable de treinta (30) días, so pena de incurrir en falta disciplinaria. Pasado este término la autoridad competente resolverá lo pertinente.

Ley 685 de 2001, artículo 36: En los contratos de concesión se entenderán excluidas o restringidas de pleno derecho, las zonas, terrenos y trayectos en los cuales, de conformidad con los artículos 34 y 35 de esta ley, está prohibida la actividad minera o se entenderá condicionada a la obtención de permisos o autorizaciones especiales. Esta exclusión o restricción no requerirá ser declarada por autoridad alguna, ni de mención expresa en los actos y contratos, ni de renuncia del proponente o





concesionario a las mencionadas zonas y terrenos. Si de hecho dichas zonas y terrenos fueren ocupados por obras o labores del concesionario, la autoridad minera ordenará su inmediato retiro y desalojo, sin pago, compensación o indemnización alguna por esta causa. Lo anterior, sin perjuicio de las actuaciones que inicien las autoridades competentes en cada caso cuando a ello hubiere lugar.

Ley 685 de 2001, artículos 124, 133 y 134: Derecho de prelación, es el derecho que tiene una comunidad étnica beneficiaria de una Zona Minera (ZM) delimitada, para que la autoridad minera le dé prelación para la concesión sobre los yacimientos y depósitos mineros ubicados en dicha zona. Este contrato resultante podrá comprender uno o varios minerales.

Ley 2 de 1959, artículo 3: Establece la necesidad de zonificar y ordenar las Zonas de Reserva Forestal y Bosques Nacionales de que tratan los artículos 1, 2 y 12 de esta norma y determinar qué áreas deben estar dirigidas a la conservación estricta y cuáles al aprovechamiento forestal racional (actividad agropecuaria), persistente o sostenible.

Para estas áreas de reserva forestal de Ley 2ª, el MADS ha desarrollado los procesos de zonificación y ordenamiento, con el propósito de establecer los lineamientos generales para orientar los procesos de ordenación ambiental al interior de las mismas, sirviendo como insumo planificador y orientador en materia ambiental para los diferentes sectores productivos del país, sin generar cambios en el uso del suelo, ni cambios que impliquen modificar la naturaleza misma de la Reserva Forestal. En este sentido, la zonificación permite definir tres tipos de zonas:

- a. ZONA A: Mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos.
- b. ZONA B: Áreas destinadas al manejo sostenible del recurso forestal.
- c. ZONA C: Áreas que sus características biofísicas ofrecen condiciones para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la Reserva Forestal y las cuales deben incorporar el componente forestal.

De esta forma, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible adoptó la zonificación y ordenamiento ambiental de esta área estratégica, mediante la Resolución 1925 del 30 de diciembre de 2013.





Decreto – Ley 2811 de 1974, artículo 210: Si en un área de reserva forestal, por razones de utilidad pública o interés social, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso de los suelos o cualquiera otra actividad distinta del aprovechamiento racional de los bosques, la zona afectada deberá, debidamente delimitada, ser previamente sustraída de la reserva.

Decreto 877 de 1976, artículo 2, 3 y 4: En las áreas de reserva forestal solamente puede permitirse el aprovechamiento persistente de los bosques. El territorio nacional se considera dividido en las áreas de reserva forestal establecidas por las Leyes 52 de 1948 y 2 de 1959 y los Decretos 2278 de 1953 y 0111 de 1959, exceptuando las zonas sustraídas con posterioridad. Para otorgar un permiso único será necesaria la sustracción previa de la reserva forestal del área en donde se pretenda adelantar el aprovechamiento. Para dicha sustracción se requiere la solicitud previa.

Decreto 1640 de 2012, principalmente Título IV, Capítulos I y II (compilado en el Decreto 1076 de 2015): En los POMCA se pueden establecer por parte de la autoridad ambiental competente áreas de conservación, protección, recuperación y restauración, en las cuales, de conformidad con la prospectiva y zonificación de la cuenca, el desarrollo de actividades mineras (exploración y explotación) puede encontrarse dentro de la categoría de Uso Restringido.

Decreto 2372 de 2010, artículo 19: La reserva, alinderación, declaración, administración y sustracción de las áreas protegidas bajo las categorías de manejo, integrantes del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, son determinantes ambientales y, por lo tanto, normas de superior jerarquía que no pueden ser desconocidas, contrariadas o modificadas en la elaboración, revisión y ajuste y/o modificación de los POT.

Resolución 1526 de 2012 del MADS, artículo 6: Los interesados en la sustracción temporal o definitiva de áreas en las reservas forestales nacionales y regionales, deberán presentar solicitud ante la autoridad ambiental competente. Para las actividades petrolera y minera, se requiere que el interesado anexe copia del respectivo contrato o del título minero, este último debidamente inscrito en el Registro Minero Nacional.

Decreto 1807 de 2014, Título III: Regula la incorporación de la gestión del riesgo en el ordenamiento territorial.





- CONDICIONES GENERALES PARA LA INCORPORACIÓN DE LA ACTIVIDAD MINERA EN EL PBOT

Todas las explotaciones mineras que se encuentren en el municipio deben aclarar su ubicación, límites y coordenadas ante el registro nacional de minería en la ANM, y debe coincidir su ubicación en el catastro minero con la geoposición real en terreno en los lugares de explotación, que deben estar concesionados por la autoridad minera, dado que cualquier explotación cuyo reporte en la ANM se refiera a que se encuentre explotando fuera del área concesionada, no podrá incorporarse al PBOT hasta tanto no esté saneada esa situación, por parte del interesado, donde conste en el catastro minero que su explotación coincide con el área concesionada.

Una vez aclarado el sitio de explotación y si se pretende ampliar el área a explotar ante la ANM, dentro del sitio a solicitar se pueden encontrar áreas de bosque que son determinante ambiental (Bosques 2010), por tanto, en primer lugar se buscarán alternativas que no los afecten; en caso que sea necesaria su afectación, la compensación será de 1:5 del área afectada (es decir cinco hectáreas restauradas del ecosistema de referencia por cada hectárea impactada, por tratarse de BhT), en el lugar que sea acordado con la Corporación CDA.

Deberá contar con los respectivos permisos y licencia ambiental expedidos por la Corporación CDA.

Deberá surtir el trámite de incorporación al PBOT, para poder continuar con el trámite ante la ANM.

Para ingresar una zona al PBOT debe surtirse el trámite establecido en la Ley para la revisión excepcional<sup>2</sup> de norma urbanística. Si esta zona tiene un potencial minero y será objeto de una exploración a detalle por parte de futuros inversionistas, debe constar en un estudio y esa información debe surtir trámite ante la Agencia Nacional de Minería ANM, para el otorgamiento de títulos mineros.

Los títulos mineros se otorgan para que los inversionistas a su cuenta y riesgo realicen los estudios y actividades adicionales de exploración minera a una escala más detallada y establezcan si efectivamente existe el mineral en la zona otorgada y si su explotación es viable técnica, ambiental y económicamente. Durante la fase de exploración, el inversionista debe contar con los permisos ambientales menores otorgados por las autoridades ambientales tales como concesiones de agua,

<sup>2</sup> Esta posibilidad de modificar el POT, puede estar sustentada, por ejemplo, en un hallazgo o desarrollo de un proceso de AME que no estaba previsto en el POT, y que daría lugar a la modificación de normas urbanísticas, incluidos la clasificación y los usos del suelo.







permisos de vertimientos, permisos de aprovechamiento forestal, ocupación de cauces, entre otros.

En caso de encontrarse un yacimiento, el cumplimiento de requisitos continúa con la presentación del Plan de Trabajos y Obras – PTO por parte del inversionista minero ante la ANM, en el cual se expone de manera detallada el plan de explotación del yacimiento, incluidos su construcción y montaje. Así mismo, como requisito previo para dar inicio a la fase de construcción, el inversionista debe solicitar la Licencia Ambiental ante la autoridad ambiental competente, nacional o regional según la escala del proyecto. Para ello, el desarrollador del proyecto minero deberá indicar de manera clara las áreas sujetas a intervención para las diferentes labores propias del proyecto minero, así como las medidas de manejo, contenidas en un Plan de Manejo Ambiental – PMA, para prevenir, mitigar, corregir y compensar los potenciales impactos ambientales y sociales que se prevea ocasione la construcción, el montaje y la explotación minera, además de las medidas propuestas para el cierre y abandono de las operaciones.

El Plan de Trabajos y Obras – PTO deberá contener medidas de abandono y restauración de cada área que se deja de explotar, y deberá contener como mínimo:

- 1 PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN
- 2 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL
- 3 reconocimiento del Área a Restaurar
- 4 DIAGNÓSTICO
  - 4.4.1 Recopilación y revisión de información secundaria
  - 4.4.2 Zonificación: definición de las unidades de paisaje
  - 4.4.3 Definición de las unidades de muestreo y los componentes a muestrear
  - 4.4.4 Caracterización biológica
  - 4.4.5 Identificación y análisis de los factores limitantes, tensionantes y potenciadores
- 4.5 VALORACIÓN Y PRIORIZACIÓN PARA LA RESTAURACIÓN
- 4.6 DEFINICIÓN DE METAS Y OBJETIVOS DE RESTAURACIÓN
- 4.7 SOCIALIZACIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y LA PROYECCIÓN FUTURA DEL ÁREA
- 4.8 DEFINICIÓN DE LA TRAYECTORIA DEL SISTEMA A RESTAURAR
- 4.9 FORMULACIÓN DE ESTRATEGIAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA
- 4.10 FORMULACIÓN DEL PROGRAMA DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO
- 4.11 SOCIALIZACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS DE RESTAURACIÓN Y CAPACITACIÓN COMUNITARIA





#### 4.12 EJECUCIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y DEL PROGRAMA DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Debe tenerse en cuenta además que una vez delimitadas las áreas en las cuales se llevará a cabo la futura explotación minera, se deberá proceder a la liberación de las áreas restantes ante la Agencia Nacional de Minería.

