

**PLAN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL  
MUNICIPIO DE NEIVA.  
P.O.T.**

**1. ¿ QUE ES?**

El Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. es un instrumento legal por medio del cual los Municipios, de una manera concertada, integral y participativa pueden planificar el desarrollo de su región, orientando los procesos de ocupación y Usos del Suelo.

El Plan es también un documento técnico, que sirve como herramienta en la toma de decisiones sobre los procesos

de usos y ocupación del Territorio, en el que debe estar plenamente identificadas políticas de desarrollo de tipo ambiental, económico y social. Así mismo debe partir del análisis de las potencialidades limitantes y conflictos para proponer la mejor organización funcional y posibilidad de usos múltiples del suelo, haciendo nuestro territorio competitivo a nivel Local, Regional, Nacional e Internacional.

**2. FUNDAMENTOS LEGALES.**

A partir de la constitución de 1991, donde se crean las bases de la descentralización funcional y Administrativa del estado Colombiano, empieza a tomar fuerza el concepto del

Ordenamiento Territorial, concebido desde una múltiple perspectiva de descentralización y autonomía de las Entidades Territoriales, la división político Administrativa, la competencia de los entes, la diversidad cultural, la participación ciudadana, el desarrollo económico y la preservación y sostenibilidad del medio ambiente.

Se termina de consolidar con la expedición de la Ley 152 de 1994 “ LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL” y la Ley 388 de 1997, la cual faculta a los entes Territoriales para elaborar su Plan respectivo.

Otros fundamentos constitucionales, son:

<b>LEY/ DECRETO</b>	<b>AÑO</b>
Constitución Política de Colombia.	1.991
Ley 9	1.989
Ley 99	1.993
Ley 152 “Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”	1.994
Ley 134 “Mecanismos de participación Ciudadana”	1.994
Ley 142 “Ley de Servicios Públicos”	1.994
Ley 136 “Modernización de los Municipios”	1.994
Ley 388 “Ley de Ordenamiento Territorial y sus decretos Reglamentarios”	1.997
Decreto 1052 “Licencias de construcción y Otros”	1.998
Decreto Reglamentario 150 “Desarrollo Urbano y Agua Potable y Otros”	1.998
Decreto Reglamentario 151 “Compensación en tratamiento de conservación”	1.998
Decreto Reglamentario 540 “transferencia Gratuita de bienes fiscales”	1.998
Decreto Reglamentario 879 “ Ordenamiento y Planes de Ordenamiento Territorial”	1.998
Decreto Reglamentario 1052 “Derogatorio del 2111”	1.998
Decreto Reglamentario 1420 “Avalúo”	1.998
Decreto Reglamentario 1504 “ Espacio público en los P.O.T.”	1.998
Decreto Reglamentario 1507 “Planes Parciales y unidades de actuación Urbanística”	1.998
Decreto Reglamentario 1599 “Participación en la Plusvalía”	1.998

### **3.EL P.O.T. DE NEIVA : “ CIUDAD EDUCADORA”**

#### **3.1. ANTECEDENTES:**

Con base en lo estipulado en la Ley 388/97, en 1998, el Municipio de Neiva de la mano del señor Alcalde padre JORGE LORENZO ESCANDON OSPINA, inicio el proceso de la elaboración del Plan de Ordenamiento territorial, el cual después de muchos tropiezos de carácter económicos ( el Municipio no contaba con los recursos para la elaboración de un documento tan importante), técnicos ( puesto que no se contaba con la información de manera sistematizada ni con la cartografía actualizada) y Logísticos ( para el trabajo participativo que se requería), se entrega hoy a la ciudad de Neiva su plan de ordenamiento territorial P.O.T.

Para su ejecución el Municipio conformo tres grupos de trabajo así:

3.1.1. Grupo Interdisciplinario, conformado por: Funcionarios de la Administración en sus

diferentes secretarías e Institutos, quienes lideraron los lineamientos para la elaboración del documento.

3.1.2. Grupo de Profesionales Externos quienes en su diferentes disciplinas coordinaron la consecución, levantamiento y análisis de la información necesaria.

3.1.3. Equipo de Asesores, conformado por la Universidad de los Andes, quienes se encargaron de la elaboración del documento final y trazar las directrices generales del estudio.

En la elaboración del Plan de ordenamiento territorial a la fecha ha tenido un costo total aproximado de \$250'000.000.00 Y un tiempo de elaboración de 18 meses aproximadamente; lo cual ha sido para el municipio una gran inversión, por su alto contenido técnico que sienta las bases de una información veraz y sistematizada

para así facilitar la toma de decisiones del ordenamiento local.

#### **3.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Atendiendo los preceptos legales, así como los principio básicos de la política de gobierno del Plan de Desarrollo “ Neiva, Ciudad Educadora”, el presente Plan ha tenido un alto grado de participación ciudadana a través de los diferentes foros, talleres y seminarios; en los cuales la ciudadanía exponía e identificaba las potencialidades, conflictos y fortaleza de su territorio, así como se plantearon alternativas de solución a dichos problemas. Es así como se logro consolidar el diagnóstico y posterior formulación del Plan, donde se identifica la ciudad deseada, la prioridad de proyectos para alcanzar este sueño así como también la nueva forma de ocupación de nuestro territorio y la nueva división político-Administrativa para lograr la sostenibilidad y el desarrollo deseado unos de los principales eventos fueron:

CUADRO SINTESIS DE PARTICIPACION DEL MUNICIPIO DE NEIVA

TIPO DE EVENTO	FECHA		TEMA	LUGAR	PARTICIPANTES
	DIA	MES - AÑO			
<b>FORO</b>			DISC POT NEIVA		ACTORES SOCIALES
<b>SEMINARIO-TALLER</b>	16,17	Mar-98	APROX. DE LOS E.O.T.		MUNICIPIOS
<b>SEMINARIO-TALLER</b>	14,15	Jul-98	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		MUNICIPIOS
<b>SEMINARIO-TALLER</b>	28	Jul-98	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		MUNICIPIOS
<b>SEMINARIO</b>	14	Dic-98	ORDENAMIENTO TERRITORIAL		MUNICIPIOS
<b>TALLER</b>	26	Feb-99	SOCIALIZACION P.O.T		MUNICIPIOS
<b>TALLER</b>	19	Mar-99	CAPACITACION P.O.T		MUNICIPIOS
<b>FORO</b>	17	Abr-99	DISCUSION Y REVISION DEL DIAGNOSTICO	HOTEL SULICAM	CONCEJO, GREMIOS, LIDERES COMUNALES Y ONG'S
<b>REUNION</b>	06, 07	May-99	P.O.T. REGIONAL	UCC	HUILA, TOLIMA Y CAQUETA
<b>CAPACITACION</b>	23	Jul-99	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	UCC	MUNICIPIOS. ALC.DE TOTA
<b>SEMINARIO-TALLER</b>	05, 06	Ago-99	METODOLOGIA Y FORMULACION	CAM	MUNICIPIOS
<b>TALLER</b>	27	Ago-99	TALLERES RURAL, FORMULACION RURAL.	CONCEJO	LIDERES ZONA RURAL
<b>TALLER</b>	6,8,10	Sep-99	PLANO VEREDAL, NECESIDADES COMUNIDAD	CORREGIMIENTOS	COMUNIDAD RURAL
<b>TALLER REGIONAL</b>	14	Sep-99	CONCERTACION VISION REGIONAL POT.	ESAP	GRUPOS POT. MPIO. VECINOS-CAM-GOBERNACION
<b>TALLER</b>	15	Sep-99	POLITICAS DE FORMULACION	ESAP	CONCEJO, GREMIOS, ASESORES, CTP., CAM, CURADORES.
<b>TALLER</b>	20	Sep-99	TALLER AMBIENTAL	IDAMA	CAM, IDAMA, LIDRES COMUNALES.
<b>REUNION</b>	24	Sep-99	PROYECTOS REGALIAS	GOBERNACION	MUNICIPIOS PRODUCTORES
<b>TALLER</b>	24	Sep-99	TALLER VIAL	INST. TRANSITO MPAL.	EQUIPO POT., FUNCIONARIOS PLANEACION,
					CONCEJALES, CURADORES, SCA., SCI., GREMIOS.
<b>TALLER</b>	0-24	Sep-99	CODIGO DE URBANISMO (ACTUALIZACION)	DPTO. PLANEACION	FUNCIONARIO PLANEACION, SCA., GREMIOS, SCI.,
					CONCEJO, ARQUITECTOS Y CONSTRUCTORES.
<b>TALLER</b>	28	Sep-99	TALLER AMBIENTAL (VISION AMBIENTAL RURAL)	DPTO. PLANEACION	IDAMA, EQUIPO POT., LIDERES , COMITE DE CAFETEROS.
<b>FORO</b>	21	Oct-99	AVANCE DE FORMULACION DEL POT.	ASAMBLEA DPTAL.	EQUIPO POT., FUNCIONARIOS PLANEACION,
			CAMARA DE REPRESENTANTES.		GREMIOS, COMUNIDAD EN GENERAL.
<b>REUNION</b>	29	Oct-99	ELABORACION P.O.T.		
			CORDINACION MININTERIOR	ESAP	MUNICIPIOS
<b>MESA DE TRABAJO</b>	29, 30	Nov-99	ANALISIS SINTESIS POT DEPTAL	ESAP	MUNICIPIOS
<b>JORNADA TRABAJO</b>	17	Dic-99	ANALISIS P.O.T	ESAP	MUNICIPIOS
<b>REUNION COMUNA 2</b>	4	Nov-99	REUNION COMUNA 2	COMUNA 2	COMUNA
<b>FORO</b>	21	Nov-99	FORO ORDENAMIENTO TERRITORIAL		
			CAMARA DE REPRESENTES	ASAMBLEA	COMUNIDAD NEIVA
<b>TALLER</b>	16	Nov-99	MOSTRAR P.O.T. TEMA AMBIENTAL	USCO	COMUNIDAD USCO
<b>REUNION</b>	24	Nov-99	ACTUALIZACION CODIGO URBANISMO	PLANEACION	PROFESIONALES PLANEACION A FINES
<b>TALLER</b>	30	Nov-99	PLANIFICACION TRANSPORTE DE NEIVA	COOTRANSHUILA	TRANSPORTADORES
<b>TALLER</b>	13	Dic-99	CONCERTACION Y SOCIALIZACION	DESPACHO	CONSEJO DE GOBIERNO
<b>REUNION</b>	13	Dic-99	CONCERTACION Y SOCIALIZACION	ESAP	C.T.P
<b>REUNION</b>	13	Dic-99	SOCIALIZACION P.O.T	ESAP	PROFESIONALES PLANEACION A FINES
<b>TALLER</b>	14	Dic-99	CONCERTACION Y FORMULACION	HOTEL SULICAM	FORMULACION
<b>FORO</b>	14	Dic-99	CONCERTACION Y FORMULACION	AUDITORIO	GREMIO Y ASOCIACIONES
<b>TALLER</b>	27	Dic-99	CONCERTACION Y FORMULACION		
<b>TALLER</b>	17	Ene-00	CONCERTACION Y FORMULACION		
			FORMULACION P.O.T	ESAP	COMUNIDAD RURAL OCCIDENTE Y NORTE

#### 4. PRINCIPIOS Y FILOSOFÍA.

Los principios que orientan el POT basados en la Constitución política y la ley de desarrollo Territorial 388 de 1997 son los siguientes:

La propiedad privada debe tener una función social y ecológica., lo cual implica que los derechos que tienen los particulares sobre los predios no pueden sobreponerse sobre el bienestar colectivo.

La prevalencia del interés general sobre el particular.

En las normas que regulan el uso del suelo y la ocupación del territorio el interés general debe prevalecer sobre el interés particular.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina. Las normas que regulan el Ordenamiento Territorial de Neiva no pueden generar cargas o benéficos inequitativos. Bajo estos principios el POT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

Además de los anteriores, para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva, se tomaron como principios filosóficos los lineamientos de tres tipos de ciudades:

- ✓ Ciudad Educadora en correspondencia con el programa de gobierno del actual Alcalde “Neiva, Ciudad Educadora”.
- ✓ Ciudad Sostenible, como una de las metas a las que debe apuntar todo plan de ordenamiento.
- ✓ Ciudad Competitiva, con el firme propósito de posicionar nuestro Municipio dentro del ámbito de competencia a nivel Regional e Internacional.

Estos principios son:

#### **4. PRINCIPIOS FILOSOFICOS.**

ASOCIACION INTERNACIONAL DE CIUDADES EDUCADORAS  
 Buenos Aires, Córdoba, Mar del Plata, Rosario, Pilar, Porto Alegre, Valparaíso, Armenia, Ibagué, Mahates, Manizales, **NEIVA**, Piedecuesta, Valledupar, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcoi, Argentina, Badalona, Barcelona.

*Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997. Principios*

<b>CIUDAD EDUCADORA</b>	<p>a. La ciudad deberá garantizar la calidad de vida a partir de un medio ambiente urbano equilibrado con su medio natural.</p> <p>b. Garantizar la relación con sus entornos y otros núcleos urbanos de su territorio.</p> <p>c. Permitir disfrutar en condiciones de libertad e igualdad de los medios y oportunidades de formación, entretenimiento y desarrollo personal ofrecidos.</p> <p>d. La transformación y crecimiento de una ciudad deberá estar presididos por necesidades y la perpetuación de los referentes de su pasado y de su existencia.</p>
<b>CIUDAD SOSTENIBLE</b>	<p>a. El aprovechamiento de la riqueza actual no compromete la posibilidad de aprovechamiento futuro.</p> <p>b. Optimizar el uso del suelo a través de una relación equilibrada entre soporte físico ambiental, espacios privados, sistema vial y espacio público.</p> <p>c. Reducir a su mínima expresión la producción de residuos tecnológicos no contaminantes ecológicamente blandas.</p> <p>d. Permitir optimizar el rendimiento de los factores productivos sin que ello genere consecuencias ambientalmente indeseables.</p>
<b>COMPETITIVIDAD</b>	<p>a. Lograr mayores rendimientos a través de la combinación de sistemas organizadores y capital social.</p> <p>b. Convertir la ciudad en un espacio que estimula la interacción productiva, promoviéndola y facilitándola.</p> <p>c. Proveer y dotar a la ciudad de bienes públicos que permitan un mayor Rendimiento de los factores productivos.</p> <p>d. Garantizar que los costos de desplazamiento, comunicación, y preservación menores debido a la optimización de los factores productivos.</p>

**MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**LA TAREA DE DEFINIR UN MODELO, CREA EL PRECEDENTE DE LO QUE LA CIUDADANIA DEL MUNICIPIO DESEA PARA SU CIUDAD EN LOS PROXIMOS CINCUENTA AÑOS**

**LUGARES COMUNES:**  
 Son todos los espacios que reconocemos como públicos: calles.

**BIENES TRANSABLES:**  
 Son todos los espacios de la ciudad en el cual se reconce un

## Diseño Urbano Estratégico D.U.E.

Identificar las intervenciones cruciales, tanto del sector público como del sector privado, que se requieren para definir la forma, el carácter y la función de la estructura urbana en situaciones específicas.

### SISTEMAS

## Análisis de Implicación Prospectiva A.I.P.

Encausar los acontecimientos municipales en función de objetivos socialmente pre-establecidos concertadamente, mediante una sistemática intervención y regulación de las decisiones que se toman hoy.

### DECISIONES

La Definición de  
La Escala  
La Cobertura  
La Articulación  
La Función  
El Doliente

Sistema de Articulación

Sistema de dotación ambiental

Sistema de Vías y Transporte

Sistema de Equipamiento

Sistema de Servicios Públicos

Sistema de Espacio Público

Usos del suelo y vivienda

Área del municipio  
123.707,8 Hectáreas  
Área Urbana  
4.557,2 Hectáreas.  
Población Municipio  
1997  
305.298 habitantes

## 5. DIAGNOSTICO.

### NUESTRO MUNICIPIO HOY.

La formulación de la imagen deseada se orienta a partir de la identificación de los principales problemas y potencialidades del territorio como resultado de las acciones que han adelantado los distintos actores municipales.

Los problemas del ordenamiento físico de Neiva son la directa consecuencia de un proceso de ocupación y valorización del territorio que no ha tenido hasta ahora controles efectivos por parte del estado; de modo que el ordenamiento resultante parece la consecuencia no prevista de un proceso en el que cada particular aisladamente considerado, ha procurado valorizar su propio predio y/o el predio que ocupa de hecho, sin ninguna consideración sobre las implicaciones que su proceder puede tener sobre el proceso de desarrollo regional.

#### Síntesis

**Neiva**, es un Municipio privilegiado que tiene un sistema ambiental que le puede proveer la oferta hídrica, orográfica, recreativa y paisajística que la valoricen extraordinariamente en el corto, mediano y largo plazo.

Sin embargo, esta dotación ambiental que ha sido uno de los atributos más importantes para la construcción de los espacios comunes está hoy amenazado por formas de desarrollo que utilizan y se apropian del paisaje y los recursos naturales de formas que son incompatibles con el aprovechamiento colectivo que se habían logrado en el pasado.

La estructura ambiental de soporte físico y los espacios en que se ha venido desarrollando el Municipio requieren una preservación y protección porque de lo contrario perderían las posibilidades de desarrollo que tienen hoy, generando una situación de desequilibrio y degradación ambiental, perdiendo su más valiosa ventaja comparativa en la red del sistema de ciudades del Departamento.

### 5.1. ASPECTOS REGIONALES.

#### Problemas:

- La explotación de pozos profundos sin la correspondencia con las normas vigentes en el municipio
- La no unificación de restricciones ambientales en los municipios pertenecientes a la cuenca alta del Magdalena.
- La multiplicidad de tomas de acueducto y alcantarillado, sin existencia de una política regional.
- La mezcla indiscriminada de usos en las áreas urbanas y rurales respondiendo a una demanda de localizaciones industriales y de vivienda de diferentes estratos
- La presión a desplazamientos por situaciones coyunturales como los procesos de paz.
- La iniquidad social en los municipios existentes en la cuenca alta del Magdalena.
- Receptores de población en extrema pobreza.
- Cambio significativo en la composición de la población urbano y rural del municipio.

#### Potenciales

- Ser un centro de primacía regional con posibilidades de

convertirse en la puerta de la Amazonía Colombiana.

- Condiciones del sistema hídrico y orográfico único que permite convertir el sistema en referente esencial para el ordenamiento.
- La riqueza paisajista debe ser cualificada y potenciada para revalorizar los componentes recreativos y potenciar su atractivo turístico de la región de los municipios en mención
- Riqueza del suelo y el subsuelo.
- La facilidad de consolidar una red vial dadas las condiciones territoriales, y la conformación de anillos viales dentro de la región.

## 5.2. ASPECTOS RURALES.

- División Político Administrativa  
La no coordinación de la división administrativa del área rural con 13 veredas reconocidas legalmente, 45 reconocidas por el IGAC, 85 constituidas de hecho, lo que dificulta la prestación y focalización de asistencia por parte del estado.

Resultados de la encuesta aplicada por el grupo local del POT, en el área rural:

- Servicios Básicos  
Veredas con baja cobertura de servicios públicos:  
41 % acueducto.  
11.54 % alcantarillado.  
53 % energía.  
10.25 % recolección de basuras .  
6.4 % gas.  
12 % teléfono.
- Toma de Agua  
72 % de ríos y quebradas  
39.74 %, también por aguas lluvias, pozo o aljibes.
- Saneamiento Básico  
51 % pozo séptico.  
41 %letrina.  
15 %domiciliaria.  
65% a campo abierto.
- Descarga de Basuras y Desechos  
50 % arrojan desechos al río  
38 % afirman que no ejercen esta práctica.  
64 % quema  
21% las entierran.
- Personas Enfermas  
En el momento de la encuesta encontramos un total de 2.287 personas enfermas que representan el 9.8 % de la población.
- Cobertura en Salud  
La comunidad cuenta con un total de 15 puestos de salud, lo cual nos

indica la escasa prestación de este servicio; con muy insuficiente presencia de personal médico y paramédico.

Un total de 3.336 familias se encuentran afiliadas en un sistema de salud, esto nos indica que un 71.13 % tiene cubierto este servicio, además la mayoría se encuentra en el régimen subsidiado ( SISBEN).

- Requerimientos Infraestructura  
69 % Centro de Acopio  
58 %Plaza de mercado  
62% Matadero  
55 % Iglesia, Cementerio  
47% Sitios de esparcimiento como parques y polideportivos  
La mayoría de las vías se clasifican como trochas o destapadas y su estado entre regular y malo.

- Características Fisiogeográficas  
La vegetación predominante es el rastrojo con un 82 %, contando con aproximadamente 6.449 hectáreas de bosques.

- Actividades Económicas  
En primer lugar encontramos la agricultura con presencia en 72 veredas representando el 95 %, con productos sobresalientes como el café, con un número de productores cercano a los 1.272 y una participación del corregimiento de Occidente de 731. Le

siguen en importancia de productores: el plátano 594, el maíz 482, el frijol 415, frutales 346 y yuca 154.

- **Prácticas De Manejo**

Es preocupante la práctica con agroquímicos. Se registran en un 60 %, también son relevantes las quemas y talas con 79 % y 59 % respectivamente. La mayoría de las familias cocinan con leña un total del 65 %.

- **Comercialización**

La comercialización se realiza en un 56 % por canal directo ( mercados campesinos), es de resaltar que también se utilizan canales de distribución como son Surabastos 44 % y Mercaneiva 27 %.

- **Necesidades**

Se observan necesidades y apoyo en producción agrícola y pecuaria como:

- ⇒ Asistencia técnica 86 %
- ⇒ Falta de acceso a créditos 86 %
- ⇒ Control de Plagas 64 %
- ⇒ Comercialización 63 %
- ⇒ Limitaciones de riego 58 %
- ⇒ Enfermedades 50 %
- ⇒ Transporte 50 %
- ⇒

Es decir falta priorizar políticas hacia el primer renglón de la economía,

para por lo menos generar seguridad alimentaria al Municipio.

**CONFLICTO POR USO DEL SUELO - MUNICIPIO DE NEIVA**

<b>SIMBOLO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA (Ha)</b>	<b>%</b>
ALTO	Tierras generalmente correspondientes a paisaje de montaña, alta planicie, piedemonte y algunas veces de lomerío con pendientes mayores del 50% y con ciertos grados de erosión, aptitud que esta entre rangos A3N y N que son tierras con limitaciones fuertes para la producción sostenida con diferentes clases de capacidad pero generalmente entre VI-VIII y con cobertura de pastos y/o cultivos permanentes o semipermanentes	72.085.79	58.27
MEDIO	Tierras generalmente de valles y lomeríos con presencia de fuertes procesos erosivos, pendientes mayores del 12%, una capacidad variable pero generalmente VII-VIII con Aptitud entre A2, A3 y N, con cobertura en pastos y/o cultivos permanentes y semipermanentes	0.0	0.0
BAJO	Corresponde a unidades de paisaje de montaña, piedemonte y lomerío, con altas pendientes, generalmente mayores del 25%, presencia de procesos erosivos que van de moderados a severos, con capacidad y aptitud variable y que tienen cobertura de vegetación natural arbustiva	27.396.21	22.15
SIN CONFLICT	Tierras de paisajes, ya sea montaña, altiplanicie, piedemonte, terreno o valle que tienen una cobertura de bosque natural, algunas unidades de paisaje de valle con muy bajas pendientes, aun sin determinación de presencia de procesos erosivos con diferente capacidad y aptitud y con cobertura de cultivos semestrales y permanentes o semipermanentes	19668.60	15.90
	<b>AREA CASCO URBANO:</b>	4.557.20	3.68
<b>1.1.1 TOTAL</b>		<b>123.707.80</b>	<b>100</b>

### 5.3. ASPECTO URBANO.

#### *Situación del área urbana*

- Ocupación de áreas determinadas de conservación (sistema orográfico y sistema hídrico), situación que impide la ordenación y el manejo de los recursos naturales que constituyen ecosistemas de interés estratégico.
  - No-restauración o sustitución morfológica y ambiental de suelos intervenidos con explotación minera a cielo abierto.
    - El municipio de Neiva esta estructuralmente determinado por la existencia de ríos y quebradas que han configurado la estructura urbana del municipio.
  - El Plan Vial General del área urbana del municipio esta actualizado desde 1989 con PIDNE 1 y complementado en 1990 con PIDNE 2, esta terminado únicamente en un 10%.
- El aeropuerto y su posible expansión generan unas áreas de afectación que determinan radicalmente el crecimiento de la ciudad<sup>1</sup>.

La existencia de un corredor férreo que comunica al municipio con el sistema Bogotá, inutilizada.

La limitada oferta de áreas recreativas, con un rango entre 1,9 mts a 2,4 mt de área verde por habitante con una diferencia significativa al rango deseable de 18 mt de área verde por habitante.
  - De 63.000 hogares existentes en Neiva, 18570 (29,48%) son demandantes efectivos de vivienda.
  - Existe un déficit de 14.201 unidades de VIS en los distintos rangos.
  - En la población entre 0 y 3 S.M. existe un déficit de 9.123 unidades.
  - Se estima que 2.433 viviendas presentan deficiencia en atributos como espacio, estabilidad física y servicios públicos domiciliarios.
  - La disponibilidad significativa dentro del actual perímetro de servicios de áreas por desarrollar equivalente casi al área urbanizada actual.
  - La cobertura aceptable de servicios públicos que varia entre 86 % a 96%.
  - Alta fragilidad financiera del municipio debido a su altísimo endeudamiento.

---

<sup>1</sup> IMOC "Plan de desarrollo 1998 – 2000 de Infraestructura vial. Marzo de 1998.

## CUALIFICACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO

NOMBRE	AREA/HA	TOTAL/H	% DEL TOTAL
Perímetro Urbano	*1 4.564,00	4.594,26	*2
Perímetro de Servicios	*3 4.466,00		
<b>Recursos naturales</b>		<b>395,16</b>	<b>8,60</b>
Cuerpos de Agua	244,18		
Islas	150,98		
<b>En áreas urbanizadas:</b>		<b>2.048,09</b>	<b>44,58</b>
Urbanizado	1.616,53		
Asentamientos a reubicar	83,50		
Asentamientos sin restricciones	37,20		
Pendientes entre 15 y 40%	33,84		
Pendientes mayores al 40%	25,79		
Rondas (30 metros)	181,41		
Zonas Inundables	66,38		
Bosques urbanos (>1 Ha.)	3,44		
<b>Grandes áreas Libres</b>		<b>184,18</b>	<b>4,01</b>
Parque Peñón Redondo	8,57		
Batallón Tenerife	47,04		
Aeropuerto	80,49		
Parques	45,43		
Parques en zonas inundables	0,91		
Parques en pendientes > 40%	1,74		
<b>En áreas sin Urbanizar</b>		<b>1.966,83</b>	<b>42,81</b>
Urbanizable	1.013,96		
Pendientes mayores al 40%	76,97		
Pendientes entre 15 y 40%	50,32		
Rondas y Bosques	610,85		
Zonas inundables	79,75		
Bosques > 1 Ha.	134,98		

\*1= Según Acuerdo Municipal 029/94. \*2= Según base IGAC "POT". \*3= Según EEPP.

Areas	Has	%	% del total
A. Inundación	<b>357.27</b>	<b>55.64</b>	<b>8.03</b>
Á. Deslizamiento	<b>284.77</b>	<b>44.35</b>	<b>6.40</b>
<i>Subtotal</i>	<b>642.04</b>	<b>100.00</b>	<b>14.44</b>
A. ocupada inundación	<b>80.00</b>	<b>22.39</b>	<b>1.79</b>
A. Ocupada deslizamiento	<b>198.22</b>	<b>69.60</b>	<b>4.45</b>
A. ocupada inundación P.	<b>36.00</b>	<b>10.07</b>	<b>0.80</b>
A. Ocupada deslizamiento P.	<b>21.00</b>	<b>7.37</b>	<b>0.47</b>
Área urbana total	<b>4445.77</b>		

\*1= Según Diagnóstico



## SERVICIOS PÚBLICOS.

Servicio: Alcantarillado.

SERVICIO	EMPRESA PRESTADORA	COBERTURA/HA	SISTEMA	REDES/ML	NEGRAS	LLUVIAS
ACTUAL	EMPRESAS PUBLICAS DE NEIVA	86,70%	RIO DEL ORO RIO MAGDALENA RIO LAS CEIBAS QUEBRADA LA TOMA	41542,47	MEZCLA DE AGUAS	

### SERVICIO: ACUEDUCTO

SEVICIO	EMPRESA PRESTADORA	COBERTURA	PERDIDA	FUENTE	CAPTACION	REDES EXIST.	ALTURA	CAPACIDAD
ACTUAL	EMPRESAS PUBLICAS DE NEIVA	COBERTURA	30%*1	R. CEIBAS	500 L/SEG.  250 L/SEG.	8770 ML BOCATOMA TANQUES DE TRATAMIENTO REPARTIDA POR GRAVEDAD BOMBEO LAS PALMAS	521 m.s.n.m.m  480 m.s.n.m.m  475 m.s.n.m.m	4000 M3    3000 M3

### SERVICIO: ENERGIA ELECTRICA

EMPRESA	COBERTURA	NUMERO TOTAL DE USUARIOS	FUENTE	LOCALIZAC.	CAPACIDAD DE SUM./KV	CAPACIDAD POSIBLE
ELECTRIFICADORA DEL HUILA S.A.	99,60%	55716	SUBESTACION DEL BOTECITO	FUERA DEL MUNICIPIO	120000	500000

### SERVICIO: GAS

EMPRESA	COBERTURA	NUMERO TOTAL DE USUARIOS	PRODUCCION APROX/M3	LOCALIZAC.
ALCANOS DEL HUILA LTDA	84,51%	47323	75000	FUERA DEL MUNICIPIO

### SERVICIO: TELEFONO

EMPRESA	COBERTURA	NUMERO TOTAL DE USUARIOS	PRODUCCION APROX/M3	LOCALIZAC.	CAPACIDAD DE SUM./KV	CAPACIDAD POSIBLE
TELEHUILA	84,51%	38822	75000	URBANO	28200	RESID. 73% IND. Y COM. 19% OTROS 8%

### SERVICIO: BASURAS

EMPRESA	COBERTURA	TONELADAS/DIA	BOTADERO	LOCALIZAC.	GENERALIDADES
ASEO TOTAL	93,27%	200	LOS ANGELES	RURAL	No cubre áreas subnormales y/o difíciles de acceso.

	AREA/HA	% DEL TOTAL
RESTRICCIONES O AREAS CONSOLIDADAS	3673,01	82,63%
LIBRES	772,22	17,37%

ESTRATO	DEMANDA EFEC.
1. BAJO - BAJO	108
2. BAJO	2457
3. MEDIO - BAJO	4350
4. MEDIO	8190
5. MEDIO - ALTO	1116
6. ALTO	210
<b>TOTAL</b>	<b>16431</b>

## 6. FORMULACION.

El Plan de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. proponiendo desde el punto de vista del manejo Territorial, el desarrollo Municipal, en función de la Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad; definición de las acciones Territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del Municipio; adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

### OBJETIVO GENERAL DEL POT.

Gestar a partir de una valoración del sistema físico - natural un territorio de soporte para que la condición de "ciudad educadora" que ha adquirido Neiva, se convierta en un factor que le permita mejorar sustancialmente su competitividad por medio de una dinámica socialmente auto sostenible de progreso con creciente co-responsabilidad ciudadana con los destinos del Municipio

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- **Objetivo 1:** Definir el perímetro urbano y las áreas de expansión de la Cabecera Municipal, en función de criterios técnicamente definidos por la capacidad de soporte del territorio garantizando la sostenibilidad ambiental.

- **La Estrategia:** Generar una estructura urbana que articule el potencial ordenador que tiene el sistema hídrico del Municipio con el sistema vial y de equipamientos convirtiéndolos en los vehículos de organización y de referencia espacial garantizando la accesibilidad a los mismos y la construcción de puntos de encuentro.

- **Objetivo 2:** Racionalizar, desde el punto de vista de los intereses estratégicos de toda la colectividad local vista a largo plazo, los procesos de ocupación y valorización de las áreas rurales y urbanas para preservar los valores ecológico-paisajísticos de su propia jurisdicción y para garantizar el aprovechamiento sostenible del agua, suelo y aire.

- **La Estrategia,** Convertir las cualidades ambientales del territorio en el principal factor de valorización

del suelo urbano y rural. A través de la intervención estratégica de protección sobre estos componentes

- **Objetivo 3:** Satisfacer la demanda de servicios de más altas especificaciones técnicas e institucionales en el contexto próximo y lejano de su entorno regional a través de una oferta cualificada de servicios institucionales de alta calidad que estimule el surgimiento, consolidación de empresas y otros organismos privados capaces de satisfacer los requerimientos del desarrollo regional en esta dinámica zona del país.

- **la Estrategia** Generar nuevas localizaciones para actividades propias de una centralidad regional y Municipal, disminuyendo la presión sobre el centro histórico y contribuyendo a una distribución en el territorio mas equitativa de servicios sociales.

### POLÍTICAS GENERALES

- ® Buscar una mayor redistribución social en el acceso a los equipamientos y servicios comunitarios, a los parques urbanos y en general al espacio público a través de la priorización de

la inversión pública hacia el aumento en la oferta de equipamientos y la rehabilitación integrada de los barrios.

® Generar unidades de administración urbana y rural a través de la asociación de comunas y la redefinición de los corregimientos que garanticen la gestión y puesta en marcha del Plan por medio de la participación activa de la ciudadanía.

® Organizar y poner a disposición, información necesaria para la gestión y planificación urbana de la ciudad, creando una red corporativa entre usuarios / productores y garantizando la accesibilidad a dicha información.

ser actualizado de acuerdo con los requerimientos del municipio en función de la gestión del POT.

c. Brindar a las administraciones venideras la información oportuna para la toma de decisiones de factibilidad y viabilidad del POT.

d. De acuerdo con la anterior se definieron criterios para cada uno de los siguientes sistemas:

- Soporte físico natural.
- Sistema vial y de transporte.
- Espacio público y equipamientos.
- Vivienda.

## **CRITERIOS TECNICOS DE SOPORTE**

Para la definición del Contenido estructural del POT, de acuerdo con las metodologías utilizadas se fijaron unos parámetros de inclusión de los elementos que componen el territorio de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Centrar las discusiones de inclusión sobre decisiones técnicas.

b. Generar un soporte informativo único para el municipio que pueda

**CUADRO No 6: SOPORTE FISICO NATURAL**

Complementar las disposiciones de la CAM

Base Cartográfica: IGAC 1996. Cualquier modificación deberá ser avalada por la autoridad competente.

		URBANO	RURAL
SISTEMA HIDRICO *1.	RONDA O AREA FORESTAL		
	CAUCE NATURAL		
	RONDA HIDRICA *2.	15	30
	ZONA DE PRESERVACION Y MANEJO AMBIENTAL	15	
	ZONA DE NACIMIENTO	100	100
	ABASTECIMIENTO DE ACUEDUCTOS VEREDALES		30

\*1. Se deberá definir técnicamente por la autoridad ambiental competente para efectos del POT, se determinaron como afectaciones mínimas

\*2. La Ronda hidrica del río Magdalena quedo determinada preliminarmente como de 30. Metros

		URBANO	RURAL
SISTEMA OROGRAFICO	PENDIENTES MAYORES AL 50%		●
	Areas mayores o iguales a la cota 1.800 m.s.n.m.m		●
	AREAS CON PENDIENTE MAYOR AL 40%	●	
	AREAS CON PENDIENTE ENTRE EL 15% AL 40% NO OCUPADAS	●	
	AREAS CON PENDIENTE MAYOR AL 40 % OBJETO DE REUBICACION	●	

		URBANO	RURAL
AREAS FORESTALES	AREAS DE BOSQUE ASOCIADAS A RONDAS	●	
	BOSQUES MAYORES A UNA HECTAREA *3.	●	
	BOSQUES. MAPA COBERTURA Y USO ACTUAL DEL SUELO. CAM		●
	BOSQUES NACIMIENTO DE RIOS		●
	BOSQUES SOBRE COTA 1.800 M.S.N.M.M.		●
	AREAS DE PARQUE NACIONAL		●

\*3. Se tomo como base la masa arborea para el calculo

		URBANO	RURAL
AREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS*4.	Areas en riesgo de inundación. ESTUDIO CAM	●	
	Pendientes mayores al 40 %	●	
	Areas de ronda hidrica ocupada	●	
	Ecosistemas degradados		●

\*4. El plano definitivo del estudio que contrato la CAM, no estuvo disponible para la formulación

§

**CUADRO No 7: SISTEMA VIAL**

		URBANO	RURAL
VIAS E	COBERTURA A TODA LA CIUDAD Y PERIFERICAS	●	
	CONEXIÓN CON VIAS REGIONALES Y MUNICIPALES	●	
	CONECTE LAS AREAS PRODUCTIVAS DEL MUNICIPIO		●
	CONFORMAR CIRCUITOS VIALES	●	
	HACER PARTE DEL PLAN VIAL DE 1979		
	ARTICULACION CON LA ESTRUCTURA HIDRICA DEL MUNICIPIO	●	

		URBANO	RURAL
VIAS V-1	ARTICULACION CON LAS V-E	●	●
	CONEXIÓN CON LOS CENTROS DE EQUIPAMIENTO	●	●
	ARTICULACION CON LA ESTRUCTURA HIDRICA DEL AREA URBANA	●	
	CONECTAR EL AREA URBANA EN SENTIDO NORTE - SUR OCC - ORI	●	

		URBANO	RURAL
VIAS V-2, V-3	FORMAR CIRCUITOS	●	
	SERVIR AREAS DESARTICULADAS QUE YA ESTEN CONSOLIDADAS	●	
	ARTICULARSE CON V-1 Y V-E	●	
	COMPLEMENTEN LA CONSOLIDACION DE LAS UPZ.	●	

		URBANO	RURAL
VIAS PARQUE	UNIR ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS CON EL AREA URBANA	●	
	PARALELAS AL SISTEMA HIDRICO	●	

**CUADRO No 8: ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS**

		URBANO	RURAL
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	AREAS CON PENDIENTE MAYOR AL 40%	●	
	AREAS CON PENDIENTE ENTRE EL 15% AL 40% NO OCUPADAS	●	
	RONDA HIDRICA.*2.		15
	ZONA DE PRESERVACION Y MANEJO AMBIENTAL		15
	ZONA DE NACIMIENTO		100
	AREAS CON PENDIENTE MAYOR AL 40 % OBJETO DE REUBICACION	●	
	RONDAS DE RIOS QUE ATRAVIESAN EL AREA RURAL Y URBANA		
AREAS DE PARQUE NACIONAL Y/O MUNICIPAL		●	

\*1. Se deberá definir técnicamente por la autoridad ambiental competente para efectos del POT, se determinaron como afectaciones mínimas

\*2. La Ronda hídrica del río Magdalena quedo determinada preliminarmente como de 30. Metros

		URBANO	RURAL
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES	PARQUES Y ZONAS RECREATIVAS EXISTENTES	●	●
	AREAS PARA LA CONSERVACION DE LAS OBRAS DE INTERES PUB.	●	●
	AREAS DE LOS SISTEMAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR	●	
	INMUEBLES DECLARADOS DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO	●	●
	INMUEBLES DE INTERES PATRIMONIAL NO DECLARADOS	●	●

		URBANO	RURAL
PARQUES DE CIUDAD	ARTICULACION CON PLAN VIAL ARTERIAL	●	
	COMPLEMENTEN LAS AREAS DE RESERVA	●	
	AREAS MAYORES A 25 HECTAREAS CON PENDIENTE MENOR A 15%	●	
	COMPLEMENTEN LA CONSOLIDACION DE LAS UPZ.	●	

		URBANO	RURAL
EQUIPAMIENTOS	ARTICULACION CON PLAN VIAL ARTERIAL	●	
		●	
	AREAS MAYORES A 25 HECTAREAS CON PENDIENTE MENOR A 15%	●	
	COMPLEMENTEN LA CONSOLIDACION DE LAS UPZ.	●	

**CUADRO No 9: VIVIENDA Y SERVICIOS PUBLICOS**

		URBANO	RURAL
AREAS POR DESARROLLAR	AREAS SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES	●	
	AREAS CON PENDIENTE MENOR AL 15 %	●	
	AREAS CONECTADAS AL SISTEMA VIAL ARTERIAL	●	

		URBANO	RURAL
AREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	AREAS QUE ESTAN UBICADAS EN ZONAS DE RIESGO	●	
	AREAS QUE NO TIENEN RESTRICCIONES AMBIENTALES	●	
	AREAS QUE TIENE DESARROLLOS INCOMPLETOS	●	
	AREAS OBJETO DE PROGRAMAS DEL MUNICIPIO	●	

		URBANO	RURAL
SERVICIOS PUBLICOS	PERIMETRO ACTUAL DEFINIDO POR LAS ENTIDADES	●	
	PROYECCIONES DE LAS EMPRESAS	●	
	LEY DE SERVICIOS PUBLICOS	●	

## 6.1. ARTICULACION REGIONAL.

### OBJETIVOS:

- Ⓜ Generar la estructura urbana necesaria para que en el largo plazo se pueda consolidar el Municipio como la Metrópoli Centro– Sur.
- Ⓜ Promover la localización estratégica de manera concertada de las actividades de la región de la Cuenca Alta del Río Magdalena para fomentar un desarrollo integral y completo, creando una “Red solidaria de asentamientos en la región”, en función, no solo de las necesidades de la región, sino como puerta para la Amazonía colombiana.
- Ⓜ Fortalecer el planeamiento regional concertado para hacer del Municipio de Neiva y sus Municipios cercanos, un territorio fuertemente atractivo para la inversión privada y estatal de carácter departamental, nacional e internacional. Especialmente con los Municipios pertenecientes al denominado “Valle de Neiva” que son Municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, y Neiva.

- Ⓜ Fundamentar el desarrollo de la región en la valorización del medio ambiente como elementos estructuradores de la región.
- Ⓜ Promover una infraestructura vial y de transporte, a partir de la consolidación de las vías Municipales que integre el territorio y complementar con criterios de equilibrio los equipamientos regionales y los servicios públicos.

### RELACIONES INTERREGIONALES

De acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997, en el capítulo 2, artículo 6, numeral 3, se deberá tomar en cuenta las relaciones interMunicipales y regionales atender las relaciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación Territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

### POLÍTICAS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO REGIONAL

- Ⓜ Fijar concertadamente en el corto plazo, con los Municipios pertenecientes a la “Cuenca Alta del Río Magdalena” unos requerimientos de Ordenamiento mínimos que permitan la consolidación de un territorio altamente atractivo para la inversión.
- Ⓜ Garantizar en el corto plazo la protección de los elementos naturales que tienen implicaciones regionales como estructuradores de la región.
- Ⓜ Se garantizará en el área Municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

### DETERMINACIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE NEIVA.

El modelo de Ordenamiento del Municipio prevé de acuerdo con la Ley, las acciones necesarias para configurar el Ordenamiento en el corto, mediano y largo plazo, así:

- a. Un espacio Municipal articulado, con lo regional, estructurado sobre un soporte natural geográficamente

delimitado, que gesta un sistema de áreas protegidas fundamentando en los sistemas orográfico e hidrográfico; una ciudad central que se orienta hacia un patrón de ocupación compacto, e integrado por la red vial y de equipamientos, al área rural que se concibe acorde con los requerimientos económicos del valle de Neiva en función de facilitar la solución a las inequidades sociales del Municipio.

- b. Un espacio rural protegido donde se conservan y potencian sus valores, integrándolos a la dinámica de la calidad, y definiendo sus bordes con precisión para garantizar un equilibrio Territorial.
- c. Un espacio urbano construido sobre un soporte natural altamente valorado, donde se concentran las actividades urbanas y se realizan las acciones necesarias para la articulación interna del casco urbano.

### **DEFINICIÓN DE OPERACIONES ESTRATÉGICAS.**

Se definen como las acciones prioritarias que debe adelantar el Municipio para su recomposición interior las siguientes:

- a. Para recuperar y consolidar los valores paisajísticos presentes en las zonas rurales, su potencial para

soportar diverso tipo de actividades y para poder garantizar el aprovechamiento sostenible de los suelos, se determinan y delimitan las áreas para *LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES* se definen las determinantes relacionadas con la *PROTECCIÓN DE LOS SUELOS* de acuerdo con el modelo de desarrollo que busca la optimización del potencial y de las ventajas comparativas existentes en el territorio.

- b. Es necesario reconstituir y complementar la malla vial del Municipio, con el menor costo posible, pero de forma tal que solucione los problemas de desarticulación existentes.
- c. Neiva tiene que pactar, en asocio con Municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, , un programa de inversiones que busque la solución al problema de articulación vial, de por lo menos veinte años, para garantizar la provisión que necesita para su desarrollo: de ello depende su competitividad y en esa medida, el valor de sus predios. Si no logra esto su desarrollo y en esa medida, su

Ordenamiento físico espacial será tan severamente inercial, que la situación general pobreza generalizada, desorden físico, etc. , probablemente empeorará significativamente, al menos en el futuro previsible diez años .

### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ACCIONES SOBRE EL TERRITORIO**

#### **Definición.**

Se definen como la combinación de mecanismos de intervención que permite la conservación ambiental contemplando los sistemas, hídrico y orográfico , la estructura vial y de servicios , la provisión de espacio público y de equipamientos mediante la cual se pretende optimizar el impacto global sobre el Ordenamiento físico de la jurisdicción

Se consideran como sistemas estructurantes, los que garantizan la consolidación del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial, Los sistemas y su reglamentación específica hacen parte de los componentes rural y urbano.

#### **Centralidades Urbanas.**

El objetivo es descentralizar la actividad del centro tradicional a través de la generación de unas nuevas centralidades de equipamientos cuya reglamentación específica hace parte del componente urbano

### **Centralidades rurales.**

Facilitar el acceso de la población rural a los servicios sociales a través de la creación de nuevos corregimientos cuya reglamentación específica hace parte del componente rural.

### **Corredor Ecológico Turístico**

Lo constituye la vía que de la cabecera Municipal conduce a la Siberia a partir de la ronda de la Quebrada Las Ceibas, para el aprovechamiento de las potencialidades naturales y paisajísticas de este sector que ha de permitir el fortalecimiento del componente ambiental Municipal y regional.

### **Sistemas de Comunicación**

En el sistema de comunicación vial se determinan como estructurantes en los siguientes niveles:

Nivel de articulación regional: Su reglamentación precisa hace parte del componente rural y urbano respectivamente.

Vías rurales: Son las vías que articulan los centros poblados de los nuevos

corregimientos con la cabecera Municipal.

Vías urbanas, plan vial arterial: Articula la cabecera Municipal con las vías regionales y departamentales cuya definición hace parte del componente urbano.

### **Áreas de Reserva y Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico**

Se definen como las áreas estratégicas que garantizan las adecuadas relaciones funcionales entre las zonas urbana y rural, y de estas con el área regional:

- **Zona de Reserva de la cuenca del río las Ceibas:** se han comprado aproximadamente 1800 hectáreas para tener un control total sobre 7600 hectáreas del área total de la zona.

- **Ronda río El Oro.**

Se incluyen las áreas que hacen parte de las áreas de reserva del componente rural y urbano.

Zonas Protegidas:

**Parque Natural Nacional de los Picachos:** Extensión 465.000 hectáreas, ubicado en los Departamentos del Huila, Meta y Caquetá. Nacen los ríos Pato, Pepas, Pepitas, Balsillitas, río Mal abrigo, en el Caquetá, Fortalecillas, Villavieja, la Plata, Río Negro en el

Huila, Río Guayabero, Río Tigre Río Coreguaje en el meta

Es una zona de transición entre la región andina y llanos orientales, esto hace que exista una gran biodiversidad que ha sido muy poco estudiada.

### **Zona de Reserva Natural La Siberia:**

Ubicada en los Municipios de Neiva, Rivera, Campoalegre y Algeciras, es una esponja hídrica ya que allí nacen los ríos San Bartolo, ( mayor afluente del río las Ceibas abastecedor del acueducto de Neiva), Río Neiva y Río Balsillas, río frío en Rivera y Río frío en Campoalegre.

Así como también los siguientes ecosistemas estratégicos:

- Cerro de las ceibas.
- Ecosistema las delicias y la esperanza
- Loma de Berlín
- La cuncia
- Cordillera del chiflón

### **Equipamientos**

Se definen como equipamientos aquellos que garantizan las adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbana y rural, los siguientes:

- Las áreas dentro de las cabeceras de los nuevos corregimientos que se destinen en un plazo no mayor a seis meses para equipamientos.
- Las áreas definidas en el componente urbano como de nuevas centralidades que son:
  - Centralidad de renovación área centro tradicional
  - Nueva centralidad La Toma.
  - Nueva centralidad Mampuesto.
  - Nueva centralidad Matamundo.

## EL MUNICIPIO EN FUNCIÓN DE LA ARTICULACIÓN REGIONAL.

El modelo regional a desarrollar se estructura prioritariamente en el tratamiento específico de las siguientes dimensiones:

- Infraestructura vial y de transporte.
- Manejo de recursos hídricos.
- Vivienda de interés social.
- Servicios públicos.
- Equipamientos.

## ARTICULACION VIAL.

Se pretende promover la conexión intermunicipal para fomentar su desarrollo potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar

la accesibilidad de sus ámbitos funcionales.

### Componentes.

Corredores viales nacionales y sus franjas de aislamiento y protección ambiental.

Está conformado por:

- La Troncal de Central.** Tendrá un ancho total de 22 metros, una franja de aislamiento ambiental de 15 metros y una franja suburbana de 100 metros a lado y lado desde el borde de la vía. Se deberá concertar en el mediano plazo las acciones necesarias con el Municipio de Palermo y con las entidades nacionales para que se logre consolidar su curso por el Margen izquierdo del río Magdalena.
- La Estrella Vial Del Sur.** En el corto plazo el Municipio deberá realizar las acciones necesarias para la concertación con el Departamento y la nación para su consolidación.
- Corredores interregionales de segundo nivel.** Corresponde a los ejes viales de integración con los Municipios vecinos en su tramo perteneciente al área rural. Su definición hace parte del componente rural.

- Corredor ecológico turístico.** Es un elemento físico cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de Ordenamiento rural. Corresponde a la vía rural que comunica el área urbana hasta el área de la Siberia. Se deberá concertar con los Municipios de Tello y Rivera, en un plazo no mayor a seis meses tanto su ejecución como las especificaciones técnicas del corredor.
- Corredor férreo.** Se deberá coordinar con los Municipios vecinos la conservación de las líneas existentes ya que es prioridad de FERROVIAS recuperar la infraestructura existente, con el fin de incrementar el transporte de carga y sería un elemento de gran importancia en la integración regional.

## RECURSOS HÍDRICOS.

Se pretende garantizar el suministro de agua y la protección de las aguas subterráneas, la eliminación y/o tratamiento de aguas residuales y protección de las aguas superficiales, la regulación de los caudales y protección contra inundaciones.

## Componentes

Para la determinación de los componentes se asume el total del sistema hídrico perteneciente a la competencia de CORMAGDALENA.

- a. **Componente hídrico.** Se conforman por los cuerpos de agua superficiales, la delimitación de la ronda técnica y la determinación de una zona de manejo y preservación ambiental regional, que cumplirán funciones para el recreo, la ecología, el bioclima y clima de los Municipios y la estructuración del paisaje.
- b. **Paisaje.** Estas zonas están constituidas tanto por bosques como por paisajes abiertos, han de quedar libres de cualquier actividad constructora que supondría un debilitamiento de sus funciones. Deberán incluir las áreas de recreo periurbano y conectar estas áreas con el paisaje abierto. Su dimensión deberá ser definida conjuntamente por los Municipios pertenecientes a la cuenca alta del río Magdalena.
- c. **Componente relleno sanitario.** A nivel de los Municipios, los objetivos apuntan a la reducción de residuos, reciclaje, eliminación por métodos poco contaminantes. A nivel regional se deberá formular un programa

único integrado para la localización y revegetación de vertederos y a la localización de plantas para la eliminación de residuos urbanos. Los Municipios que deberán adelantar acciones en el corto plazo para la localización de plantas de compost, plantas incineradoras, plantas de reciclaje, centros de recogida, tratamiento y transferencia son los Municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, y Neiva, en el corto plazo.

## VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Pretende determinar el déficit de vivienda actual y proyectado al largo plazo, en los Municipios pertenecientes al Valle de Neiva para buscar un consenso político en busca de un sistema de cooperación Inter.- administrativa que les permita establecer un programa de oferta para vivienda de interés social del nivel regional.

## SERVICIOS PÚBLICOS.

Generar un plan maestro de acueducto y alcantarillado que permita el desarrollo adecuado de los Municipios, con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes en el corto y mediano

plazo. Los Municipios con los que se deberá llegar a acuerdos son: Municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, y por supuesto el Municipio de Neiva.

Las entidades que intervienen en la determinación de este plan son la Gobernación, CAM, las empresas prestadoras del servicio y las oficinas de Planeación de los respectivos Municipios pertenecientes al valle de Neiva.

## EQUIPAMIENTO.

Generar un sistema de equipamientos regionales con una jerarquía que responda a la evaluación de número de habitantes por Municipio, número de habitantes del ámbito funcional, evaluación de las actividades económicas, movimientos pendulares poblacionales y dotación con servicios básicos sociales. Para lo cual se deberá presentar en un plazo no mayor a seis meses la base de datos realizada por la Oficina de Planeación Municipal de Neiva de los equipamientos de dichos Municipios y realizar los ajustes necesarios con la participación de las oficinas de Planeación de los respectivos Municipios.

### **Componentes del equipamiento regional**

Los equipamientos que deberán incluirse dentro de un plan de equipamientos regionales son:

- a. **Equipamientos para el transporte.** Es el conjunto de instalaciones de apoyo que permiten la adecuada movilidad (origen - destino) de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura, garantizando una eficiente dinámica en las actividades Municipales y estableciendo una comunicación fluida regional, nacional e internacional.
- b. **Abastos y comercio.** Comprende las instalaciones destinadas al proceso de recepción, embalaje, almacenaje de productos no procesados y a su distribución en el Municipio, tales como plazas de mercado, mataderos, frigoríficos y centrales de abastos entre otros.
- c. **Servicios sociales.** Esta compuesto por las instalaciones cuya capacidad es de cubrimiento regional, que deberá esta compuesto por servicios de salud, educación, culturales y deportivos.

## 6.2. COMPONENTE RURAL.

Dos aspectos básicos entran en la ordenación del territorio, por un lado el conocimiento de los procesos físicos, químicos y biológicos que operan en el espacio y su relación con las actividades humanas, y segundo el impacto que sobre el bienestar y en particular sobre la salud humana tiene o puede llegar a tener una determinada utilización del territorio.

Ligado a estos dos conceptos está el de *valor ambiental* que se refiere a una característica o proceso natural o provocado por el hombre que posee un área y que permite y facilita la salud, la seguridad o el bienestar de la población.

La ordenación del territorio cumple dos tareas principales:

- a) Limitar o incentivar la intensidad de uso de un territorio y,
- b) Minimizar los impactos negativos y fomentar los positivos relacionados con un uso determinado del territorio.

### **DIVISIÓN ADMINISTRATIVA.**

En el área rural del municipio se fortalecerá la división administrativa de los corregimientos y sus funciones son:

- Garantizar la comunicación y descentralización a través de la dotación de equipamientos.
- Generar unidades de gestión rural para el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Crear un sistema participativo activo del control del POT.

### **PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO.**

Teniendo en cuenta los siguientes parámetros técnicos, se elaboró una propuesta de reorganización de la zona rural de Neiva, con la participación del jefe de Planeación Municipal, Jefe de la oficina de Desarrollo para la Comunidad, Director del IDAMA y del personal del área Ambiental y rural del equipo Técnico:

- ❖ Micro cuencas.
- ❖ Orografía.
- ❖ Accesibilidad.
- ❖ Área (Extensión).
- ❖ No. Viviendas.
- ❖ No. Familias.

- ❖ Población Infantil.
- ❖ Equipamiento.
- ❖ Desarrollo comunitario (participación activa)
- ❖ Organización comunitaria (Antigüedad)

Así mismo se propuso la siguiente división política, avalada por la comunidad.

Se anexa cuadro.

### **NORMATIVIDAD PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS.**

En vista de la problemática presentada actualmente con respecto a la distribución político administrativa de la zona rural de Neiva, por no tener una reglamentación de los requisitos mínimos para la creación y legalización de veredas, se propone en el Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes consideraciones:

- Legalizar mediante acuerdo la propuesta de distribución político-administrativa de la zona rural de Neiva, conformada por: ocho (8) corregimientos con sus respectivos centros poblados, doce (12)

comisarías y treinta y ocho (38) veredas, incluyendo las correspondientes a los corregimientos y comisarías, de acuerdo a la distribución planteada.

- Congelar, por un periodo equivalente al del presente POT. La creación y/o modificación de veredas, comisarías y corregimientos.
- Adoptar el siguiente reglamento como requerimiento para la creación de veredas:
- La comunidad solicitante debe tener como mínimo una de las siguientes condiciones:<sup>2</sup>
  - ❖ Grupo comunitario conformado por 90 familias.
  - ❖ Población total de 400 habitantes.
  - ❖ Población infantil de 100 niños.
  - ❖ Extensión mínima de 3000 has.
- Además, poseer como mínimo:

---

<sup>2</sup> LOS PARAMETROS MINIMOS DE CREACION DE VEREDAS, RESULTARON DEL ANALISIS CUANTITATIVO (PROMEDIOS) DE LA PROUESTA ACTUAL DE LA DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA

- ❖ Un centro docente o escuela.
- ❖ Un puesto de Salud.
- ❖ Accesibilidad y/o posibilidades de vías de acceso.

- Los predios que conforman la nueva vereda deberán pertenecer a un mismo corregimiento.
- Cuando la nueva vereda haga parte de dos comisarías, esta pertenecerá a la comisaría que más predios posean. La nueva vereda se organizará en una única Junta de Acción Comunal.

### **AREAS DE PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y DE PATRIMONIO CULTURAL**

#### **2.1. Areas de protección de los recursos naturales.**

- Zona de reserva forestal del municipio de Neiva - Huila, los terrenos adyacentes a los nacimientos de agua protegidos o no, con bosque natural, en diámetro no inferior a 100 metros a la redonda de los nacimientos permanentes o no, medidos a partir de su periferia; la faja no inferior a 30 metros de ancho paralela a lado y lado de la cota máxima de inundación de ríos, quebradas o arroyos permanentes o no, alrededor

de lagos o lagunas y a depósitos de agua que abastezcan represas para servicios hidroeléctricos y de riego, acueductos rurales y urbanos que estén destinadas al consumo humano, agrícola, ganadero, acuícola o a uso de interés social.

- El área de influencia de los nacimientos y cauces del agua del casco urbano se protegerán según la normatividad vigente.

#### **2.3. Zonas de riesgo Natural.**

La información de riesgos y amenazas de la zona rural, no se ha determinado con base en estudios especializados, si no a un estudio preliminar realizado por funcionarios del IDAMA, el equipo ambiental P.O.T., CAM, URPA, comunidad, comité de cafeteros, líderes rurales, y profesionales del agro, obedeciendo éste a los acontecimientos percibidos por dichos funcionarios la comunidad en general, desde hace varios años. Una vez se cuente con el estudio de la CAM el municipio deberá consolidar y redefinir este ítem.

#### **PROYECTOS RURALES.**

Ver cuadro de proyectos ambientales, de asistencia técnica, viales, de equipamientos y de servicios.

	AREA (Ha)	% AREA DE ÁREA DE PROTECCION
ATRIBUTO AMBIENTAL		
Rondas de Parque Longitudinal	2.900,00	10,67
Area degrada, Ecos, estratégica	3.894,00	14,33
Bosques y nacimientos < 2.000 m.s.n.m	7.662,00	28,19
Bosques y nacimientos entre 2.000-2200 m.s.n.m	3.384,00	12,45
Bosques y nacimientos > 2.000 m.s.n.m	8.436,00	31,04
Parque Natural (Picachos) z amortiguación	592,00	2,18
Protección Sistema Hídrico (Rondas)	307,00	1,13
<b>AREA TOTAL OFERTA AMBIENTAL</b>	27.175,00	22,7
<b>AREA TOTAL MUNICIPIO</b>	123.707,80	100,0

OFERTA FISICO-AMBIENTAL SEGÚN LA ZONIFICACION AMBIENTAL		
	AREA (Ha)	% AREA DE ÁREA DE PROTECCION
AREA TOTAL DEL MUNICIPIO	123707.80 HA	100%
1. CON USO CONDICIONADO	96528.70 HA	78%
<b>OFERTA FISICO-AMBIENTAL</b>		
OTRAS ACTIVIDADES	27179.10 HA	22%
<b>2. SIN USO CONDICIONADO</b>		
OFERTA FISICO-AMBIENTAL	44798.03 HA	36.16%
OTRAS ACTIVIDADES	78963.08 HA	63.13%
AREA DE RIO	946.69 HA	0.71%

**CUADRO DE DIVISION CORREGIMENTAL**

<b>CORREGIMIENTOS DIAGNOSTICO</b>	<b>CORREGIMIENTOS FORMULACION</b>
NORTE	1. GUACIRCO
	2. FORTALECILLAS
SUR	3. CAGUAN
OCCIDENTE	4. AIPECITO
	5. CHAPINERO
	6. SAN LUIS
ORIENTE	7. VEGALARGA
	8. RIO LAS CEIBAS

**CUADRO  
CONCERTADAS**

**VEREDAS**

### 6.3. COMPONENTE URBANO.

#### Definición

Es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

#### Vigencia del POT.

El contenido y las determinaciones de mediano plazo, que se establezcan para la parte urbana, tendrán una vigencia mínima de dos (2) periodos constitucionales de Administraciones Municipales. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo de un periodo constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

#### División administrativa del suelo urbano.

El área urbana del Municipio se reestructura a través de la creación de unas *Unidades de Planificación Zonal (U.P.Z.)*, y sus funciones son:

- a. Garantizar la comunicación y descentralización a través de las zonas administrativas.
- b. Generar unidades de gestión local para el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.
- c. Garantizar un reparto equitativo de equipamientos en el área urbana.
- d. Crear un sistema participativo activo del control del POT.

#### Las unidades de Planificación Zonal.

- U.P.Z. 1: Magdalena
- U.P.Z. 2: La Toma
- U.P.Z. 3: Las Ceibas
- U.P.Z. 4: del Oro

#### Políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión.

En armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad se garantizará la prestación de servicios dentro del suelo urbano en el corto plazo, definido con el respectivo perímetro para las áreas de expansión, en un plazo no mayor a siete años, se prestará los servicios de agua y alcantarillado de acuerdo con el plan maestro de las empresas publicas como el ente competente.

### SISTEMAS GENERALES

#### Sistemas estructurantes urbanos.

Los sistemas estructurantes urbanos tienen dos componentes fundamentales que son:

- a. **Elementos significativos de primer orden.** Se consideran como componentes del sistema general pero que por cumplir funciones estratégicas estructurantes deben ser consolidados dentro de la vigencia del POT.
- b. **Elementos de segundo orden.** Son componentes que complementan la estructura del territorio y se considera que conformaran los sistemas y que su gestión estará sujeta a la disponibilidad de los recursos pero que durante la vigencia del POT, por lo menos se dejará las áreas de reserva necesarias para su consolidación.

#### Suelo de protección.

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las

áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

### **Suelo de protección por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales.**

Son áreas que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales tienen restringido el uso urbano.

### **Sistema orográfico.**

El sistema orográfico esta conformado por las características dominantes del relieve en el área urbana y las grandes unidades paisajísticas, hacen parte de estas áreas:

- a. Pendientes mayores al 15% y menores del 40%. (De acuerdo a determinaciones de la CAM). Que no han sido ocupadas.
- b. Pendientes mayores al 40% que no han sido ocupadas.
- c. Pendientes mayores al 40 % que han sido ocupadas y que requieren estudios detallados de estabilidad geotectónica.
- d. Zonas de fragilidad ecológica (bosques asociados o no asociados a éstas) dentro de la ciudad cuyo uso permitido es la protección, conservación y recreación ecológica.

### **Sistema hídrico**

- a. Esta conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como los ríos, quebradas, embalses y lagunas, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir las rondas hídricas y las zonas de manejo y preservación ambiental (Z.P.M.A.).
- b. Los cauces que forman parte de este sistema son los incluidos en la cartografía oficial del IGAC, y no podrán ser modificados sin el visto bueno de la autoridad geográfica competente a través de la oficina de Planeación Municipal.
- c. Zonas de ronda hídrica. Corresponde a las áreas de ronda de los cuerpos de agua, cuya definición técnica quedará sujeta a los estudios que realice o avale la entidad competente del Municipio.
- d. Las Z.P.M.A. (Zonas de Protección y Manejo Ambiental) delimitadas a partir de la ronda en una franja paralela a las mismas de 15.00 que serán parte del sistema de cesiones de la ciudad.

### **Determinación.**

Hasta que la autoridad ambiental no

determine técnicamente la ronda, se asume con las siguientes áreas de rondas y protección:

- Para el Río de La Magdalena: 30 Mts. De Ronda y 15 Mts. De ZPMA (Zona de Protección y Manejo Ambiental), para un Total de 45 Mts. A lado y lado del cauce en su cota máxima de Inundación.
- Para El resto de Ríos y Quebradas del municipio, se define una ronda de 15 Mts. Y 15 Mts. De ZPMA, para un total de 30.00 Mts. A lado y lado del cauce en su cota máxima de inundación.

## **CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

### **Clases de suelo.**

- El Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva, Huila clasifica el territorio del Municipio en suelo **urbano, rural y de expansión urbana.**

### **Suelo urbano de la cabecera Municipal.**

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y

---

redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Se **ratifica** el Acuerdo No 029 de 1994, mediante el cual se determinó el Perímetro urbano de Neiva, según plano.

• **Infraestructura vial:** actualmente del área consolidada el 25 % del área municipal cuenta con cobertura del sistema dentro de lo que esta previsto por el Plan Vial de 1989 se podría decir que el 100 % estaría potencialmente con cobertura.

**Parámetro:** Áreas con potencial cobertura en el corto plazo.

• **Infraestructura de servicios públicos:** de acuerdo con comunicación de Las Empresas Públicas de Neiva – ESP. Se asegura una cobertura actual del 98% dentro del Perímetro urbano actual, haciendo la siguiente consideración:

Con la puesta en marcha de la Bocatoma “El Guayabo” y la planta de tratamiento de acueducto el “El Recreo”, el municipio de Neiva a través de Las Empresas Públicas logra normalizar el servicio en aquellas zonas donde no tenían cobertura durante las veinticuatro horas del día en las comunas 5,6,7,8 y 10 y es allí donde se concentra la mayor parte de la población de estratos 1,2, y 3 y que a su vez es el futuro urbanístico de la ciudad.

**En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.**

#### **Zonas con procesos de urbanización incompletos:**

El decreto reglamentario No 106 de 1991, se legalizaron las siguientes urbanizaciones y asentamientos urbanos:

- El Triángulo.
- Uribe Uribe.
- Nueva Granada.
- Bajo Pedregal.
- La Juventud.
- La Cristalina.
- Enrique Olaya Herrera.
- Las Palmas I etapa.
- El Triunfo.
- Los Comuneros.

- Alamos Norte.
- Alberto Yépez.
- El Prado.
- Los Alpes.
- Simón Bolívar.
- San Carlos.
- San Antonio
- Asentamiento del Barrio Las Américas.

#### **Suelo urbano en centros poblados.**

Los suelos urbanos de los centros poblados deberán quedar reglamentados en un plazo no mayor a seis meses por la oficina de Planeación Municipal.

Los centros poblados contemplados en este proceso son:

- Guacirco.
- Fortalecillas.
- Caguan.
- Aipecito.
- Chapinero.
- San Luis.
- Vegalarga.
- Motilón..

#### **Suelo de expansión urbana.**

La ley 388 de 1997, fija que se podrán habilitar áreas de acuerdo al programa

---

de ejecución del actual POT, teniendo en cuenta las siguientes determinantes:

- **Proyecciones de población.** De acuerdo con la evaluación de las áreas libres dentro del actual perímetro urbano con potencial a ser urbanizadas, la capacidad de soporte del territorio podría ser incrementado en un 13.25% a la población proyectada al 2010.

**Prestación de servicios.** Las consideraciones que realiza la Gerencia de las Empresas Públicas de Neiva, en comunicación del 22 de septiembre de 1999, teniendo en cuenta la importancia del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial se fijaron los criterios técnicos para determinar la cobertura, y posibilitan las siguientes áreas de expansión según plano.

### **Áreas de desarrollo concertado**

Hacen parte de este numeral las áreas que están por fuera del perímetro anterior y que en el momento de la formulación del POT, son proyectos que están en estudio en las Curadurías Urbanas. Su pertinencia de ser incorporadas dentro de las áreas de expansión esta sujeta a la concertación con empresas de servicios públicos y con la Secretaria de Obras Públicas, y la

respectiva aprobación por parte de la entidad ambiental competente.

### **Suelo rural.**

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Las áreas que no hagan parte del suelo urbano, de expansión, o de los perímetros definidos en los centros poblados harán parte de este suelo hasta el perímetro del municipio.

Se define como perímetro Municipal lo determinado por el instituto geográfico Agustín Codazzi a través de la información catastral existente a escala 1:10000, que deberá ser consolidado en el corto plazo mediante Ordenanza previo el estudio correspondiente que deberá realizar la Dirección de Planeación con el apoyo del instituto geográfico Agustín Codazzi..

### **Suelo suburbano.**

Dentro del área Municipal no se incorpora área suburbana distinta a la existente en las áreas rurales, salvo que en el momento de la aprobación del

presente estudio hallan tenido previa autorización por parte de la oficina de Planeación Municipal y que cumplan las restricciones previstas en Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

### **No se contempla suelo suburbano por las siguientes razones:**

- Limita la oferta de suelo con potencial a explotación agrícola o ganadera.
- Generación de deseconomías de escalas.
- Su incorporación no permite la generación de centralidades.
- Desvalorización del suelo urbano.

### **Zona Industrial**

Se ratifica el acuerdo No.038 de 1.994, que declaró como Zona Industrial Pesada el Sector Rural del Municipio ubicada dentro de las veredas El Venado y La Mata, con una extensión de 240 has.

### **Zonas de riesgo Natural.**

Son áreas que por no cumplir con requisitos mínimos de estabilidad geotécnica o hidráulica no se podrá desarrollar ninguna actuación urbanística, salvo a las que se refieren a su manejo ecológico, mejoramiento o utilización en beneficio público. Se incluye dentro de estas áreas las que por

---

sus condiciones de cobertura vegetal son vulnerables a incendios.

### **Determinación**

Se determinó como áreas de riesgo las determinadas por la CAM, como áreas de riesgo de inundación y deslizamiento.

Las áreas con restricción son:

- a. Zonas inundables.
- b. Zonas inundables ocupadas
- c. Zonas con pendiente mayor al 40%.
- d. Áreas de ronda ocupadas.
- e. Áreas con pendientes mayores al 40 % ocupadas.

### **Áreas objeto de estudios puntuales**

Se han determinado áreas identificadas como asentamientos a reubicar que no están incorporadas dentro de los Planes Parciales de Mejoramiento Integral, estas son objeto de estudios detallados que deberán realizarse en el corto plazo.

### **Información oficial**

Se deberá incorporar en un plazo no mayor a seis meses la información oficial, sobre amenazas avalada por la CAM o la autoridad ambiental competente para la viabilidad del POT, hasta tanto no sea entregada cualquier obra o proyecto quedará sujeto a la aprobación de la autoridad ambiental

### **USOS POTENCIALES DEL SUELO**

Los usos potenciales del suelo estarán condicionados por:

- a. **Zonas estables.** Áreas planas o suavemente onduladas, con pendientes menores al 15 %, que no presentan ningún tipo de amenaza de origen natural o antropico, exceptuando a la amenaza sísmica. Se recomienda la construcción de vivienda y de obras de infraestructura.
- b. **Zona de estabilidad condicionada.** Presentan pendientes moderadas, entre el 15 % al 40 %, que podrían llegar a tener problemas por cortes inadecuados del terreno y por infiltraciones de aguas, además puede verse afectadas por otras acciones antrópicas asociadas a usos inadecuados del suelo, como mal manejo de aguas servidas o lluvias. Se recomienda que se pueden desarrollar construcciones de baja densidad, dado que las modificaciones que se hagan al terreno puedan afectar la estabilidad del mismo y desencadenar proceso erosivos importantes.
- c. **Zonas de inestabilidad potencial.** Presentan características como alta

pendiente, mayores al 40 %, tipo de suelos y de roca deleznable, uso del suelo inadecuado, pero que además no presentan problemas por morfodinámicos activos. Se recomienda, dado que son áreas cuya estabilidad depende de factores externos e internos que se deben manejar adecuadamente y se pueden emprender obras civiles que disminuyan el deterioro.

- d. **Zonas potencialmente inundables.** Tienen algún tipo de restricción asociada a amenazas de carácter hidrológico son aquellas con pendientes muy bajas normalmente entre 0 y 12<sup>a</sup> pertenecientes a las llanuras de inundación de las quebradas de igual forma los sectores con obras hidráulicas diseñadas. Se recomienda prohibir la construcción de cualquier tipo de vivienda o infraestructura, y designarlas como áreas de protección y recuperación ambiental, incentivando la revegetalización en las márgenes de las quebradas.

### **Zonas de protección histórico, cultural y arquitectónico.**

Se ratifica el artículo sexto de la ordenanza No 007 de 1992, “por medio de la cual se dictan normas para la conservación del aspecto urbano de varios Municipios del Departamento del

---

Huila” en el que se dictan normas de conservación de las siguientes edificaciones:

- Casa Hacienda de Matamundo.
- Edificio Nacional.
- Estación del Ferrocarril.
- Iglesia Antigua.
- Iglesia del Caguán.
- Templo de la Inmaculada Concepción.

Se incluye adicionalmente los inmuebles de la ordenanza No 25 de 1993:

- Teatro Cincuentenario.
- Estación de Fortalecillas.
- Iglesia Inspección de San Luis.
- Zona central de la Inspección de Fortalecillas.

Además de las anteriores, el Plan de Ordenamiento propone para un estudio futuro con base en un documento preliminar realizado por la facultad de arquitectura de la Universidad Antonio Nariño y dirigido por el Arq. Fernando Torres las siguientes construcciones:

NOMBRE	UBICACIÓN
DAVIVIENDA	Crr. 7 Cll. 10 Esq.
HOTEL PLAZA	Cll.7 No. 4-62
VIVIENDA	Cll.7 Crr. 7 Esq.
ADIH	Crr. 8 No. 5-04
ICEP	Cll. 7 No. 7-70
HOTEL GLORIA	Cll. 5 No. 3-00
TELEDATA	Crr. 8 No. 6-61
EDIFICIO SAN FRANCISCO	Crr. 5 No. 8-98
VIVIENDA	Cll. 6 No. 15-55
HOTEL BARAYA	Crr. 3 No. 7-20
PROHUILA	Crr. 4 Cll. 11 Esq.
VIVIENDA	Crr. 7 No.11-01
VIVIENDA	Crr. 6 No. 6-64
E.E.P.P.	Crr. 6 Cll. 6 Esq.
COMPAÑÍA DE EMPAQUES	Cll. 11 No. 5-64
COLEGIO SALECIANO	Crr. 15 NO. 3-107
CASA CURAL LA CATEDRAL	Cll. 7 No. 4-52
EDIFICIO SAN PEDRO	Crr. 6 No. 6-73
VIVIENDA	Cll.8 No. 7-59
HOTEL CENTRAL	Crr. 3 No. 7-82
COLEGIO VALVANERA	Crr. 4 No. 1E-65
VIVIENDA (Club del Comercio)	Cll. 5 Crr.6 Esq.
VIVIENDA	Crr. 10 No. 7-60
VIVIENDA	Crr. 5 NO. 6-76
ESCUELA QUEBRADITAS	Crr. 13 No. 16-74
HOTEL MATAMUNDO	Crr. 5 Salida al Sur
EDIFICIO NACIONAL (DIAN)	Cll.7 No. 6-36
TEMPLO DE LA INMACULADA C.	Crr. 4 Cll. 7 Esq.
TEMPLO ANTIGUO (COLONIAL)	Crr. 5 Cll. 8 Esq.
ESTACION DEL FERROCARRIL	Crr. 16 No. 7-45
TEATRO CINCUENTENARIO	Crr. 6 Cll. 8 Esq.

---

	Área /ha.	% de incremento
Consolidado	1328.1050	
Por desarrollar	679.0690	
Otros usos incluidas áreas de reserva	2563.1330	
Perímetro actual	4570.3070	
Expansión, perímetro empresas públicas	383.7660	8.40
Expansión por concertación	164.3370	3.60
Ampliación uso urbano	5118.4100	
		11.99

NOMBRE	AREA/HA.	% SUBTOTAL	% DEL TOTAL
PENDIENTES MAYORES AL 40 %	156,00	7,27	3,05
PENDIENTES ENTRE EL 15 % - 40%	360,60	16,81	7,05
BOSQUES	7,56	0,35	0,15
RONDAS	956,00	44,56	18,68
ZONAS INUNDABLES	270,00	12,59	5,28
CUERPOS DE AGUA	244,18	11,38	4,77
ISLAS	150,98	7,04	2,95
<b>TOTAL</b>	<b>2.145,32</b>	<b>100,00</b>	<b>41,91</b>
<b>TOTAL AREA URBANA</b>	<b>5.118,41</b>		

CUADRO 14: ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS

NOMBRE	AREA/HA.	% SUBTOTAL	% DEL TOTAL
PARQUE ISLA LA GAITANA	80,17	21,02	1,57
PARQUE PEÑON REDONDO	10,00	2,62	0,20
RONDA NUEVA CENTRALIDAD MAMPUESTO	46,29	12,14	0,90
RONDA NUEVA CENTRALIDAD LA TOMA	77,57	20,34	1,52
RONDA NUEVA CENTRALIDAD MATAMUNDO	52,58	13,79	1,03
RONDA NUEVA CENTRALIDAD LAS CEIBAS	114,78	30,10	2,24
<b>TOTAL</b>	<b>381,39</b>	<b>100,00</b>	<b>7,45</b>
<b>TOTAL AREA URBANA</b>	<b>5.118,41</b>		

## **SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**Sistema Vial Arterial.** Esta conformado por las vías de la malla vial construidas por el municipio, que por su diseño, función e importancia dentro de la misma, son destinadas al desplazamiento del tráfico masivo originado por el transporte interurbano público y privado.

**Concepto.** El sistema vial arterial tiene como objeto consolidar un “sistema de anillos perimetrales” que le garanticen la accesibilidad a todas las áreas de la ciudad a costos de desplazamiento y de tiempo equitativos para los ciudadanos. Hacen parte de este sistema las vías denominadas V-E, V-1, V-2,

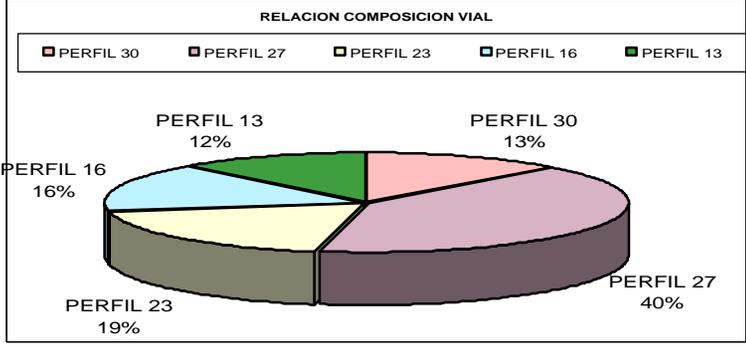
**Sistema local.** Cumple la función de articulación barrial y las vías tipo son, la V-4,V-5,V-6 El diseño específico de estas vías estará a cargo de la entidad municipal competente.

### **Sistema de transporte público**

De acuerdo al criterio de accesibilidad que hace parte del “Modelo de Ordenamiento para el Municipio”, se revisó con las empresas transportadoras las rutas existentes que presentan dos problemas fundamentales, que son:

- Sobre oferta en 31% del parque automotor.
- Insuficiencia de cobertura en las áreas periféricas de la ciudad.

	V-E	V-1	V-2	V-3	V-4
	PERFIL 30	PERFIL 27	PERFIL 23	PERFIL 16	PERFIL 13
total	144070	466262	219236	181918,504	138619



Con base en ello, se realizaron los ajustes pertinentes generando una propuesta de acuerdo con el plan vial que hace parte del Plan.

### **3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

#### **Elementos constitutivos naturales.**

**Elementos del sistema orográfico.** Hacen parte de este sistema:

- Las áreas con pendientes entre 15% al 40% no ocupadas que estén asociadas a rondas hídricas.
- Las áreas con pendientes mayores al 40% no ocupadas que estén asociadas a rondas.
- El cerro Peñón Redondo.

**Elementos del sistema hídrico.** Hacen parte de este sistema:

- Las rondas. Hasta que la autoridad ambiental competente nos las delimite técnicamente se dejara un área de reserva de 30.00 metros a lado y lado del cauce natural.
- Zonas de preservación y manejo ambiental. (Z.P.M.A.) Son las zonas contiguas a las rondas, contribuyen a su mantenimiento, protección y preservación ambiental. Son áreas no explotables con actividades extractivas; las que se encuentran dentro de las áreas urbanas, solo podrán ser usadas para actividades forestales y recreativas.

#### **Elementos constitutivos artificiales.**

**Zonas recreativas de uso público.** Las zonas recreativas de uso público deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán estar encerradas en forma que se prive a la ciudadanía de su uso.
- El uso activo o pasivo de una zona está supeditado a su conservación ecológica y a la identidad del espacio.
- Se fijarán unos índices de ocupación para cada espacio de acuerdo con su área.
- Cualquier modificación de una zona recreativa de uso público deberá contar con la aprobación de la Oficina de Planeación municipal.

**Parques de ciudad propuestos.** Tienen como objetivo ofrecer a la ciudad recreación activa y pasiva, consolidando áreas que por sus características ambientales deben ser preservadas. Su cobertura esta determinada por el área de las UPZ..

		AREA/HA	% DEL TOTAL AREA RECREATIVA	% DEL TOTAL AREA USO URBANO
constitutivos artificiales	Parq ciudad 2 Río Magdalena	49,5960	8,72	0,97
	Parq. ciudad 1 Isla La Gitana	80,1690	14,10	1,57
	Parq. ciudad 3 Nacimiento La Toma	27,9610	4,92	0,55
	Parq. ciudad 4 Jardín Botánico	42,4440	7,46	0,83
	Parque Peñon Redondo	10,0020	1,76	0,20
constitutivos naturales	Ronda Nueva Centralidad Mampuesto	46,2930	8,14	0,90
	Ronda Nueva Centralidad La Toma	77,5680	13,64	1,52
	Ronda Nueva Centralidad Matamundo	52,5800	9,25	1,03
	Ronda regional Río Las Ceibas	114,7800	20,18	2,24
	Ronda regional Río del Oro	67,3100	11,84	1,32
<b>TOTAL</b>		<b>568,7030</b>	<b>100,00</b>	<b>11,11</b>
<b>TOTAL AREA USO URBANO</b>		<b>5118,4100</b>		

**Parques locales y/o plazoletas:** Son las áreas verdes recreativas asociadas a la configuración urbana de los barrios.

**Equipamientos para deportes y polideportivos**

## SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Esta conformado por los edificios institucionales y las instalaciones para la prestación de servicios de salud, recreación, educación, mercado, seguridad, transporte, abastos y comercio, cuyo origen puede ser privado o público.

Hacen parte de este sistema:

- Nuevas Áreas de Centralidad. Son definidas en las áreas homogéneas.
- Los equipamientos que están identificados dentro del POT.

**Nuevas áreas de centralidad.** La cualificación que se realiza para su localización parte de los siguientes criterios:

- Oferta cuantitativa de suelo urbano con potencial de actividad evidente.
- Demanda de servicios acotada por las carencias identificadas en el diagnóstico.
- Articulación con el sistema vial arterial.
- Su relación inmediata con áreas de protección ambiental que requiere su incorporación a espacios públicos recreativos.
- Articulación con los grandes parques de ciudad.
- Articulación entre áreas consolidadas, áreas por desarrollar y áreas que requieren mejoramiento integral.

**Equipamientos urbanos** Se reconocen la existencia dentro de la ciudad de usos diversos que son complementarios a las actividades

urbanas. Para la localización de nuevas actividades se debe sustentar en dos aspectos fundamentales:

- La identificación de las necesidades de cada una de las zonas de la ciudad, que corresponden a las U.P.Z.
- Los criterios de localización de acuerdo con la cobertura, regional, urbana, zonal o local.

1.1.1.1.1.1.1.1

<b>Centralidades</b>	<b>Área/Ha.</b>	<b>%</b>
Centralidad de renovación	130,77	59,03
Nueva centralidad La Toma	23,24	10,49
Nueva centralidad Mampuesto	33,41	15,08
Nueva centralidad Matamundo	34,11	15,40
<b>1.1.1.1.2 Total centralidades</b>	222,00	100,00
<i>Total Área Urbana</i>	5118,41	
<i>Porcentaje del total</i>		4,33

## ÁREAS HOMOGÉNEAS

<i>Area</i>	<i>Código</i>	<i>Total</i>
Área de Actualización de Norma	A.A.N. 1	316,3800
Área Centralidad	A.C. 2	33,4110
Área Centralidad	A.C. 3	23,7920
Área Centralidad	A.C. 4	35,6120
Área de Consolidación Institucional	A.C.I. 2	46,8140
Área de Expansión por Concertación	A.E.C. 3	164,3370
Área de Expansión Residencial	A.E.R. 2	147,7000
Área de Expansión Residencial	A.E.R. 3	78,7790
Área de Expansión Industrial	A.E.R. 4 a	73,8040
Área de Expansión Residencial	A.E.R. 4 b	72,7980
Área Industrial de Consolidación	A.I.C. 4 a	121,9820
Área Industrial de Consolidación	A.I.C. 4 b	110,6350
Área de Mejoramiento Integral	A.M.I. 2	57,7800
Área de Mejoramiento Integral	A.M.I. 3 a	187,3500
Área de Mejoramiento Integral	A.M.I. 3 b	119,2890
Área Residencial de Consolidación	A.R.C. 2 a	71,2370
Área Residencial de Consolidación	A.R.C. 2 b	208,0450
Área Residencial de Consolidación	A.R.C. 2 c	230,0490
Área Residencial de Consolidación	A.R.C. 3 a	607,2910
Área Residencial de Consolidación	A.R.C. 4	270,1130
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 2 a	14,8110
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 2 b	113,2710
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 2 c	63,4540
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 3 a	135,3520
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 3 b	13,9120
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 4 a	222,9410
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D. 4 c	48,5460
Área Residencial de Especial	A.R.E. 3 a	208,7020
Área Residencial de Especial	A.R.E. 3 b	111,2600
Área Urbana Protegida	A.U.P. 2	80,4900
Área Urbana Protegida	A.U.P. 3	97,1300
Área Centro Tradicional	A.C.T. 1	136,1310
Área de Tratamiento de Borde	A.T.B. 2	143,4560
Área de Tratamiento de Borde	A.T.B. 4	48,9560
Islas		179,6350
Parque de Ciudad	P.C. 1	80,1680
Parque de Ciudad	P.C. 2	77,1010
Parque de Ciudad	P.C. 3	39,7580
Parque de Ciudad de expansión	3	
Parque de Ciudad	4	65,8000
	4	
Planta de Tratamiento		49,7780
RIO		210,5600
<b>Total</b>		<b>5118,4100</b>

1.1.1.1.2.1.1.1.1

Se define como área homogénea, a segmentos continuos del territorio en los que se localizan, durante el periodo analizado, agentes o medios involucrados en un mismo tipo de relaciones.<sup>3</sup>

La homogeneidad dentro del área urbana se determino respondiendo a las siguientes condiciones:

- Estructura urbana. (accesibilidad a infraestructura pública, relación con el sistema vial)
- Condicionantes ambientales.
- Condicionantes de uso.

Para el área de Neiva, se establecieron las siguientes condiciones de Homogeneidad:

- Áreas para desarrollar.
- Áreas consolidadas
- Áreas libres para uso recreativo.
- Áreas que requieren tratamientos especiales

---

<sup>3</sup> CORAGGIO, José Luis. "Territorios en Transición" Editorial CIUDAD, Quito 1987.

**Tipos de usos. Los usos y actividades, están en concordancia con la determinación de las áreas homogéneas, en términos generales se proponen los siguientes usos:**

**Usos Especiales.** Designa áreas de la ciudad que cumplen una función importante dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal y que incluyen diferente tipo de usos que se determinan de acuerdo con la vocación de cada una de las zonas en las que se definen. Admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni que deterioren el medio ambiente.

**Uso Residencial.** Es el que designa el suelo fundamentalmente como lugar de habitación, para el alojamiento permanente de las personas. La actividad residencial puede ser de tres tipos:

**Residencial neta:** Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en lugares específicamente señalados por la norma.

**Residencial con zonas de comercio y servicios:** barrios residenciales, en los que además de los usos complementarios de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios únicamente sobre los ejes viales que hagan parte del sistema vial arterial, específicamente en las vías TIPO V-2, en las que pueden existir áreas de parqueo paralelas a las calzadas.

**Residencial productiva:** Barrios residenciales, en los que se permite viviendas, que pueden albergar, dentro de la misma estructura usos comerciales o industriales livianos, y tienen como la categoría anterior, zonas de comercio y de servicios.

**Uso Terciario.** Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores.

**Uso Dotacional.** Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales que están al servicio de toda la población.

**Uso Industrial.** Son los suelos destinados para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

**Parque ecológico ecoeficiente:** actividad limpia y ecoeficiente.

**Áreas de industria básica:** son áreas de industria consolidada que deberá estar sujeta a las recomendaciones que realice la autoridad ambiental del municipio, durante los próximos tres años.

**Áreas de industria condicionada:** Son las industrias dispersas que se ubican dentro del área urbana que deberán ser revisadas por la autoridad ambiental del municipio durante los próximos tres años y se deberán realizar los ajustes necesarios de acuerdo a las determinaciones ambientales del POT.

#### **Determinación de usos.**

**Los usos principales** son los permitidos como predominantes en la zona.

**Los usos complementarios** son aquellos que son necesarios para el normal desarrollo de los usos principales o que pueden, de acuerdo con las densidades fijadas en cada caso, compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.

**Usos condicionados** son aquellos que en razón de su impacto sobre las actividades principales solo pueden tener lugar bajo ciertas condiciones fijadas de antemano.

**Usos prohibidos** son los que son totalmente incompatibles con el uso principal en razón del impacto que tienen sobre ellos.

**Tratamientos. La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base al cual se delinean las normas específicas de cada zona del casco urbano de acuerdo con sus características y con el papel que cada una de ellas está llamada a desempeñar en la reconfiguración espacial del municipio.**

**Tratamiento de Desarrollo. Se establecen las siguientes modalidades:**

**Normal.** Se requiere una definición de los elementos estructurantes básicos por parte de la municipalidad, plan vial y plan de espacio público para la iniciación del proceso de urbanización.

**Concertado.** Se requiere de la definición de los elementos estructurantes por parte de la municipalidad y la participación de los propietarios en la construcción de las infraestructuras básicas.

**Tratamiento de Consolidación.** Áreas dentro del área consolidada sin desarrollar.

**Tratamiento de Renovación Urbana.** La modalidad de aplicación es la de reactivación. Zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de estructuras urbanas y arquitectónicas con la estructuración de un nuevo sistema de espacio público mediante la combinación de proyectos públicos específicos y acciones privadas.

**Tratamiento de Conservación.** se entiende por el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

**Tratamiento de Mejoramiento Integral.** El tipo de manejo es zonal; se determinan zonas completas que requieren mejoramiento integral de sus infraestructuras viales, de espacio público y de equipamiento a escala de zona. Se deberá formular el Plan Parcial correspondiente y delimitar las Unidades de Actuación básicas, antes de poder realizar cualquier intervención dentro del área.

Las Fichas de reglamentación tiene por objeto determinar las condiciones de usos, tratamientos y densidades por áreas homogéneas que permita muy rápidamente conocer las condiciones de desarrollo de cada predio. De acuerdo con el alcance POT, habrá áreas de la ciudad que quedarán sujetas a la formulación del Plan Parcial respectivo.

Se codifica por UPZ para que halla control local

Los usos y tratamientos deberán ajustarse a las definiciones generales

Se establece el porcentaje que representa esta área en la ciudad.

<b>UPZ-4 DEL ORO</b>		<b>CODIGO:</b> A.R.D.4.c.				
<b>AREA: Area Residencial de</b>		<b>ÁREA HA.</b>	<b>% DEL TOTAL</b>			
<b>CLASIFICACION DEL SUELO:</b> URBANO		48,5460	0,95			
<b>1. VOCACION: Actividad</b>						
Cobertura: Local						
<b>2. USOS</b>						
<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Condicionado</b>	<b>Prohibido</b>			
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>DOTACIONAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>			
Actividades: Viv. Unifamiliar Viv. Bifamiliar Agrupaciones	Actividades: Comercio Local Servicios Industria	Equipamientos: Recreativo - dep. Culto Bienestar social				
<b>3. TRATAMIENTO</b>						
<b>DESARROLLO NORMAL</b>	<b>RENOVACION</b>	<b>CONSOLIDACION</b>	<b>MEJORAMIENTO</b>			
<b>4. DENSIDADES Y CESIONES</b>						
<b>DENSIDAD</b>	<b>CESIONES OBLIGATORIAS</b>				<b>INDICES</b>	
<b>VIV./HA.</b>	<b>CESION BASE</b>	<b>PARQUES DE CIUDAD</b>	<b>AREAS VERDES</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>PLAN VIAL ARTERIAL</b>	<b>OCCUPACION</b>
DE 30 A 60	17	2	7	8	7	O=AB-Afc-C
DE 61 A 80	21	6	7	8	7	Altura libre
DE 81 A 130	25	10	7	8	7	
<b>5. BONIFICACION EN DENSIDAD</b>				<b>** O = AB - Afc. - C</b>		
<b>POR ENGLOBE EN</b>				O = Ocupación		
O -4	NO APLICA			AB = Área Bruta		
4.1 A 10	20%			Afc. = Afectaciones (Vial arterial y		
MAYOR DE 10	30%			C = Cesiones (Vial local y áreas		

Se incentiva el desarrollo global bonificando por englobe de predios.

Dadas las condiciones de limitaciones de área verde se establece un sistema de bonificaciones para equilibrar cesiones con desarrollo

**Sistema de cesiones.** El sistema de cesiones de Neiva debe garantizar que la población actual y futura compense lo que hasta el momento ha producido las cesiones de la ciudad:

- Un promedio de 3.12 metros cuadrados de área verde por habitante, con una diferencia de 14,18 metros de área verde por habitante si se toma como parámetro los 18 m<sup>2</sup>/hab.
- Desvalorización del suelo urbano, dada las condiciones de carencia de espacios comunes.

Conicionados por lo anterior se establecen los siguientes incentivos:

- 1. Bonificación por densidades y englobe de predios.**
- 2. Sistema de transferencia de derechos de edificabilidad.**

		CESIONES OBLIGATORIAS/AREA VERDE/EQUIPAM							
		ESCENARIO 1		ESCENARIO 2		ESCENARIO 3			
AREA	CODIGO	area m <sup>2</sup>	%	hectareas	%	hectareas	%	hectareas	
Área de Actividad Múltiple	AAM 1	0							
Área Centralidad	AC 2	33411	0,15	501165	0,15	501165	0,15	501165	
Área Centralidad	AC 3	18289	0,15	274335	0,15	274335	0,15	274335	
Área Centralidad	AC 4	26715	0,15	400725	0,15	400725	0,15	400725	
Área de Consolidación Institucional	ACI 2	4295	0,15	64425	0,15	64425	0,15	64425	
Área de Expansión por Concertación	AEC 3	10681905	0,30	32045715	0,3	32045715	0,30	32045715	
Área de Expansión Residencial	AER 2	96005	0,30	288015	0,3	288015	0,30	288015	
Área de Expansión Residencial	AER 3	5120635	0,30	15361905	0,3	15361905	0,30	15361905	
Área de Expansión Residencial	AER 4 a	479726	0,30	1439178	0,3	1439178	0,30	1439178	
Área de Expansión Residencial	AER 4 b	473187	0,30	1419561	0,3	1419561	0,30	1419561	
Área Industrial de Consolidación	AIC 4 a	0896	0,17	015232	0,17	015232	0,17	015232	
Área Industrial de Consolidación	AIC 4 b	20869	0,17	354773	0,17	354773	0,17	354773	
Área Residencial de Consolidación	ARC 2 a	1866	0,17	031722	0,21	039186	0,25	04666	
Área Residencial de Consolidación	ARC 2 b	0	0,17	0	0,21	0	0,25	0	
Área Residencial de Consolidación	ARC 2 c	19419	0,17	330123	0,21	407799	0,25	485475	
Área Residencial de Consolidación	ARC 3 a	55348	0,17	940916	0,21	1162308	0,25	13837	
Área Residencial de Consolidación	ARC 4	4206	0,17	71502	0,21	88326	0,25	10515	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 2 a	7884	0,17	134028	0,21	165584	0,25	1971	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 2 b	85076	0,17	1446292	0,21	1786596	0,25	21269	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 2 c	11585	0,17	196945	0,21	243285	0,25	289625	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 3 a	6963	0,17	118371	0,21	146223	0,25	174075	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 3 b	9945	0,17	169065	0,21	208845	0,25	248625	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 4 a	165468	0,17	2812956	0,21	3474828	0,25	41367	
Área Residencial de Desarrollo	ARD 4 c	38288	0,17	650896	0,21	804048	0,25	9572	
Área Residencial de Especial	ARE 3 a	73333	0,25	1833325	0,3	219999	0,5	366665	
Área Residencial de Especial	ARE 3 b	61456	0,25	15364	0,3	184368	0,5	30728	

## **POLÍTICAS PARA LOS SUELOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO.**

### **Énfasis de la política para la destinación de suelos.**

- Fijar una meta para lograr un convenio real con el sector privado en el desarrollo de programas mixtos de VIS. Con el objeto que atiendan la población que accede a financiación externa o puede hacer parte del programa de ahorro programado para que el Fondo se concentre en la población de más escasos recurso 0- 1, por ejemplo.
- Cualificación de las deficiencias habitacionales que puedan hacer parte de programas de mejoramiento integral.
- Realizar un censo de la población que de acuerdo con el POT se identifique en áreas de riesgo y su posibilidad de acceder a programas de crédito.
- Garantizar dentro de las áreas urbanizables para desarrollo de VIS a través de figuras previstas por la Ley condiciones equitativas de las áreas comunes.
- Implementación del banco de tierras.
- Cualificación de predios para ser objetos de programas de VIS que promueva la entidad.
- El objetivo de organizar y cualificar la demanda de VIS, requiere un trabajo conjunto de las empresas prestadoras de servicios, el departamento de planeación municipal y el Fondo de VIVIENDA.

**Legalización.** La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento, desarrollo o barrio, a

dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

**Reasentamientos.** Un programa de reasentamiento consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona de la intervención, hacia otro u otros sitios de la ciudad con capacidades físicas y económicas para soportarla.

### **LA GESTION PARA UNA CIUDAD EDUCADORA, AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE Y SOCIALMENTE EQUITATIVA**

La propuesta de gestión para la Ciudad Educadora de Neiva se centrará en dos figuras de gestión complementarias, por una parte, **los Centros Locales de Responsabilidad Social** dentro de los proyectos de “*Nuevas Áreas de Centralidad*” y, por otra, los mecanismos de gestión y financiación establecidos por la Ley de Desarrollo Territorial o Ley 388 de 1997. Ambos mecanismos actuarán en forma recíproca y complementaria.

## **Instrumentos de Gestión Urbana. Definición y enumeración**

### **Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.**

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

**Integración inmobiliaria.** Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.

**Reajuste de Tierras.** Consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

**Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.** De acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 son la **Enajenación Voluntaria, La Enajenación Forzosa, La Expropiación por Vía Judicial, La Expropiación por Vía Administrativa,**

- 1. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.

### **PROGRAMA DE EJECUCION**

- Dada la tendencia inercial de la inversión en el municipio de acuerdo a cada uno de los sistemas, habría la necesidad de reorientar la inversión a los sistemas de vivienda de interés social y al sistema de vías y transporte que como conclusión significativa del diagnóstico es donde más atrasada se encuentra la ciudad.
- Es significativamente dramático el atraso del Plan Vial de la Ciudad, situación que se manifiesta en que sería deseable incrementar la tendencia inercial de inversión en un 2000%.
- Para reorientar la inversión en los próximos tres periodos constitucionales es indispensable la voluntad política de los futuros gobernantes y la participación ciudadana en el seguimiento del POT.
- Dado que los cambios en la dinámica inercial de la inversión requieren esfuerzos significativos se establece la posibilidad de otros dos ingresos adicionales que son:
- Cobro de plusvalía, con orientación del recaudo a la inversión en mejoramiento integral y áreas públicas recreativas.
- Cobro de valorización para la financiación del Plan vial.

ACCIONES	Area/ Ha.	POLITICAS												
		VIVIENDA		MEDIO AMBIENTE		EQUIPAMIENTOS		SERVICIOS PUBLICOS		ESPACIO PUBLICO		RENOVACION		
		HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%	
Centralidad de renovación	130,7670												130,7670	11,18
Mejoramiento Integral Nororiente	176,8530	176,8530	15,11											
Mejoramiento Integral Norte	57,5600	57,5600	4,92											
Mejoramiento Integral Riberas	8,2770	8,2770	0,71											
Mejoramiento Integral Suroriente	99,6790	99,6790	8,52											
Nueva centralidad La Toma	23,2370					23,2370	1,99							
Nueva centralidad Mampuesto	33,4110					33,4110	2,86							
bn	34,1130					34,1130	2,92							
Parq ciudad 2 Río Magdalena	49,5960									49,5960	4,24			
Parq. ciudad 1 Isla La Gaitana	80,1690									80,1690	6,85			
Parq. ciudad 3 Nacimiento La Toma	27,9610									27,9610	2,39			
Parq. ciudad 4 Jardín Botánico	42,4440									42,4440	3,63			
Parque Peñón Redondo	10,0020									10,0020	0,85			
Plantas de Tratamiento	37,4720							37,4720	3,20					
Ronda Nueva Centralidad Mampuesto	46,2930			46,2930	3,96									
Ronda Nueva Centralidad La Toma	77,5680			77,5680	6,63									
Ronda Nueva Centralidad Matamundo	52,5800			52,5800	4,49									
Ronda regional Río Las Ceibas	114,7800			114,7800	9,81									
Ronda regional Río del Oro	67,3100			67,3100	5,75									
<b>TOTAL</b>	<b>1170,0720</b>	<b>342,369</b>	<b>29,26</b>	<b>358,531</b>	<b>30,64</b>	<b>90,761</b>	<b>7,76</b>	<b>37,472</b>	<b>3,20</b>	<b>210,172</b>	<b>17,96</b>	<b>130,7670</b>	<b>11,18</b>	
<b>% DEL AREA TOTAL URBANA</b>	<b>22,86</b>		<b>6,69</b>		<b>7,00</b>		<b>1,77</b>		<b>0,73</b>		<b>4,11</b>		<b>2,55</b>	

**ESCENARIO CON LA TENDENCIA INERCIAL DE INVERSION**

valores en miles

**a. Sin incluir la totalidad de los proyectos viales**

	Presupuesto Plan de Desarrollo	PRIMER PERIODO CONSTITUCIONAL	SEGUNDO PERIODO CONSTITUCIONAL	TERCER PERIODO CONSTITUCIONAL	Total de Inversión	Aporte POT 50%	VALOR PROYECTOS PRIORITARIOS	DIFERENCIA
AMBIENTAL	39.240,60	50.998,57	66.279	98.195	215.473	107.736	43.120	64.616
VIAS Y TRANSPORTE	19.141,80	24.878,16	32.333	47.903	105.114	52.557	550.000	- 497.443,1
EQUIPAMIENTO	9.019,80	11.723,61	15.237	22.575	49.536	24.768	17.000	7.768
ESPACIO PUBLICO	11.985,20	15.577,45	20.246	29.995	65.818	32.909	8.678	24.231
SERVIC. PUBLICOS	16.274,20	21.151,43	27.490	40.727	89.368	44.684	2.500	42.184
TOTAL	95.661,60	124.323,30	161.572	239.376	525.271	262.635	621.298	- 358.663
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	9.000,00	11.697,88	15.204	22.525	49.426,95	24.713	55.679	- 30.966
					<b>1.100.007</b>		<b>1.298.275</b>	

**a. Incluyendo la totalidad de los proyectos viales**

	Presupuesto Plan de Desarrollo	PRIMER PERIODO CONSTITUCIONAL	SEGUNDO PERIODO CONSTITUCIONAL	TERCER PERIODO CONSTITUCIONAL	Total de Inversión	Aporte POT 50%	VALOR PROYECTOS PRIORITARIOS	DIFERENCIA
AMBIENTAL	39.240,60	50.998,57	66.279	98.195	215.473	107.736	43.120	64.616
VIAS Y TRANSPORTE	19.141,80	24.878,16	32.333	47.903	105.114	52.557	112.816.230	- 112.763.673
EQUIPAMIENTO	9.019,80	11.723,61	15.237	22.575	49.536	24.768	17.000	7.768
ESPACIO PUBLICO	11.985,20	15.577,45	20.246	29.995	65.818	32.909	8.678	24.231
SERVIC. PUBLICOS	16.274,20	21.151,43	27.490	40.727	89.368	44.684	2.500	42.184
TOTAL	95.661,60	124.323,30	161.572	239.376	525.271	262.635	112.887.528	- 112.624.893
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	9.000,00	11.697,88	15.204	22.525	49.426,95	24.713	55.679	- 30.966
					<b>1.100.007</b>		<b>225.830.735</b>	

**Programa de ejecución.** Los proyectos que se formulan en función del cumplimiento de los objetivos previstos por el POT, tienden al cumplimiento de tres directrices dadas como principios que son:

- **Ciudad educadora.**
- **Ciudad Sostenible.**
- **Ciudad Competitiva.**

#### **Ciudad Competitiva**

##### **Programa Nuevas Centralidades Urbanas:**

**Objetivo:** Descentralizar la uní funcionalidad central en centros alternativos que equilibren la accesibilidad a los equipamientos urbanos de la población del municipio y de la región.

##### **Proyecto de renovación urbana Centro Tradicional:**

Puesta en valor de los componentes históricos y patrimoniales del área central de la ciudad.

##### **Proyectos específicos:**

- **Plan Parcial de renovación urbana centro tradicional.**
  - **Plan Parcial de espacio público centro tradicional.**
- Los Planes Parciales deberán determinar la prioridad de proyectos específicos de acuerdo con el objetivo del programa.

##### **PROYECTO DE NUEVAS AREAS DE CENTRALIDAD**

**Generar la distribución equitativa de los equipamientos de la ciudad respondiendo a la función específica que le da cada entorno zona.**

##### **Proyectos específicos:**

- **Plan Parcial Nueva Centralidad de Matamundo.** Prestará servicios industriales de altas especificaciones técnicas a la región de la cuenca alta del Magdalena.

- **Plan Parcial Nueva Centralidad de Mampuesto.** Complementará la oferta educativa de Neiva, en educación superior y técnica, garantizando la consolidación de un Gran Campus Educativo y Cultural.
- **Plan Parcial Nueva Centralidad de La Toma.** Garantizar la prestación de servicios básicos y comunitarios para un área con fuerte tendencia al desarrollo habitacional.

##### **Programa de articulación vial y de transporte:**

##### **Plan vial Prioritario**

Tiene la función de garantizar la accesibilidad a las Nuevas centralidades urbanas a través de la generación de anillos de reparto que incentiven la inversión privada en grandes proyectos inmobiliarios.

##### **Plan Vial y de Transporte.**

**Configurar el Plan Vial Arterial de la Ciudad para una proyección de población de 450.000 habitantes a la vigencia del POT.**

##### **Ciudad Educadora.**

##### **Programa de Ciudad Equitativa.**

**Objetivo:** lograr disminuir las inequidades urbanas propias del desarrollo inercial de la ciudad.

##### **Proyecto de mejoramiento Integral.**

**Iniciar acciones conjuntas de mejoramiento rehabilitación de sectores deprimidos de la ciudad.**

Proyectos específicos:

- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Nororiente (comuna 10)**
- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Norte.**
- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Riberas.**
- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Suroriente.**

Los planes parciales deberán incluir dentro de sus actividades un censo detallado de registro de la población involucrada en el proceso.

Proyecto: Ciudad recreativa

Garantizar la accesibilidad equilibrada de la población a la oferta recreativa de la ciudad.

Proyectos específicos:

- **Plan Parcial Parque de Ciudad Río Magdalena.**
- **Macroproyecto Isla La Gaitana.**
- **Plan Parcial Parque de Ciudad nacimiento La Toma.**
- **Plan Parcial Parque de Ciudad Jardín Botánico.**
- **Proyecto de Parque Peñón Redondo.**

Proyectos: Centros de Responsabilidad Social

**Garantizar la participación ciudadana en la ejecución y gestión de los proyectos.**

Proyectos específicos:

- **Proyecto de creación de las U.P.Z.**
- **Proyecto de capacitación comunitaria en gestión y seguimiento de proyectos urbanos.**

### Ciudad Sostenible.

*Programa: Sostenibilidad ronda de ríos.*

Objetivo: Reestructurar el territorio en función de recuperar los ríos como referentes ambientales garantizando en el largo plazo la sostenibilidad ambiental de la ciudad.

Proyecto: Río como espacio público articulador.

Iniciar acciones conjuntas en la recuperación de los cuerpos hídricos del municipio, integrado al proyectos de parques de ciudad y nuevas centralidad urbanas.

Proyectos específicos:

- **Plan Parcial de la Ronda Nueva Centralidad de Mampuesto.**
- **Macroproyecto Ronda Nueva Centralidad de la Toma.**

- **Plan Parcial Nueva Centralidad de Matamundo.**
- **Macroproyecto Ronda Regional Río Las Ceibas.**
- **Macroproyecto Ronda Regional Río del Oro.**

### Responsabilidad de la ejecución y la gestión.

Dentro de la reestructuración administrativa del municipio se deberá asignar en un periodo no superior a seis meses las secretarías o departamentos responsables de cada programa

**a. Plusvalía:** Son los recursos derivados de acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y contempla acciones de naturaleza puramente procedimental como incorporarse al suelo urbano o suburbano y/o cambiar el uso del inmueble y acciones constructivas que incrementen el aprovechamiento del suelo.

**b. contribución de valorización** La contribución de valorización es un cobro realizado a los propietarios de predios e inmuebles en razón al beneficio social y económico que recibe producto de la construcción de una obra de infraestructura física considerable tanto por su precio como por sus dimensiones.

