

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**ACUERDO No.....**

**“Por medio del cual se adopta el Plan  
de Ordenamiento Territorial para el municipio de Neiva**

**El Concejo Municipal de Neiva, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y**

**Considerando:**

1. Que los Municipios deben formular y adoptar el Plan de Ordenamiento del Territorio de acuerdo con la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y La Ley 388 de 1997.
2. Que se deben establecer los mecanismos que permitan al Municipio promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y protección de los recursos naturales, del patrimonio cultural, velar por la creación y defensa del espacio público, la protección del medio ambiente, la prevención de desastres, hacer efectivo el derecho a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios, promover y controlar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Que se debe propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
4. Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva ha surtido los procesos de concertación y concepto de las instancias señaladas por la Ley.
5. Que es función del Honorable Concejo Municipal dar trámite al Plan de Ordenamiento Territorial, según lo establecido por la Ley.

**ACUERDA:**

**Artículo 1. De La Adopción Del Plan De Ordenamiento Territorial.**

En cumplimiento de lo establecido por la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo preceptuado por el decreto 879 de 1998, Adóptese para el municipio de Neiva el Plan de Ordenamiento territorial, y de manera explícita los elementos que legalmente lo integran, a saber: Documento técnico de Soporte, El Documento síntesis y las disposiciones que conforman el presente acuerdo.

Adóptense asimismo los planos generales definidos por la ley, la información correspondiente y demás documentos de expresión de apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

**TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 2. Definición Del Plan De Ordenamiento Territorial.**

El Plan de Ordenamiento Territorial, POT de Neiva. Es el instrumento básico establecido por la Ley 388 de 1997, para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

**Artículo 3. Vigencia Del Plan De Ordenamiento Territorial.**

El Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva, Huila, tendrá una vigencia de tres (3) períodos constitucionales de Administraciones Municipales y se podrán hacer ajustes de acuerdo a lo estipulado por la ley 388/97.

El contenido y las determinaciones de largo plazo, que se establezcan para la parte urbana y rural, tendrán una vigencia mínima de dos (2) períodos constitucionales de Administraciones Municipales. Las determinaciones de mediano plazo, que se establezcan para la parte urbana y rural, tendrán una vigencia mínima de dos (2) períodos constitucionales de Administraciones Municipales. Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo de

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

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.

### **Artículo 4. Normas Que Sustentan Los Principios Y Objetivos Globales Del Ordenamiento Territorial.**

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

1. Constitución Política de Colombia de 1991.
2. Ley 9 de 1989. Ley de Reforma Urbana.
3. Ley 99 de 1993. Ley de Medio Ambiente.
4. Ley 152 de 1994. Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
5. Ley 134 de 1994. Mecanismos de Participación Ciudadana.
6. Ley 142 de 1994. Ley de servicios públicos.
7. Ley 3 de 1991

### **Artículo 5. Normas Que Sustentan Contenidos, Criterios, Y Métodos Específicos Del Plan De Ordenamiento Territorial.**

1. Ley 136 de 1994. Modernización de los municipios.
2. Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios:
  - 2.1. Decreto 1052 de 1998. Referente a licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la curaduría urbana y sanciones urbanísticas.
  - 2.2. Decreto Reglamentario 150 de 1998. Referente a reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable.
  - 2.3. Decreto Reglamentario 151 de 1998. Referente a compensación en tratamiento de conservación.
  - 2.4. Decreto Reglamentario 540 de 1998. Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales.
  - 2.5. Decreto Reglamentario 879 de 1998. Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial.
  - 2.6. Decreto Reglamentario 1420 De 1998. Referente de avalúos.
  - 2.7. Decreto Reglamentario 1504 de 1998. Reglamentario del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial.
  - 2.8. Decreto Reglamentario 1507 de 1998. Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.
  - 2.9. Decreto Reglamentario 1599 de 1998. Reglamentario de la participación en Plusvalía.
3. Ley 3 de 1991
  - 3.1 Decreto 824 de 1999.
  - 3.2 Decreto 1538 de 1999.

### **Artículo 6. Principios Que Orientan El Plan**

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

1. La propiedad privada debe tener una función social y ecológica. Artículo 13 de la constitución política, lo cual implica que los derechos que tienen los particulares sobre los predios no puedan sobreponerse sobre el bienestar colectivo
2. 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.
3. 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 beneficios in equitativos. 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.

## **TITULO II: COMPONENTE GENERAL Y ASPECTOS GENERALES**

### **CAPITULO I : DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS**

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

### **Artículo 7. Definición.**

El componente general del Plan de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. Señalando 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.

### **Artículo 8. Objetivo General**

Gestar a partir de una valoración del sistema físico - natural de Neiva, un territorio de soporte que 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

### **Artículo 9. Objetivos Específicos**

- a. **Objetivo 1:** Definir los perímetros urbanos, en función de criterios técnicamente establecidos por la valoración de la capacidad de soporte del territorio garantizando la Sostenibilidad ambiental.
- b. **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.
- c. **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 y estimular el surgimiento y consolidación de empresas y otros organismos privados capaces de satisfacer los requerimientos del desarrollo regional.
- d. **Objetivo 4:** Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público
- e. **Objetivo 5:** Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de la ciudadanía.
- f. **Objetivo 6:** Orientar el crecimiento en la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo.
- g. **Objetivo 7:** Contribuir desde el ordenamiento territorial a la construcción de una ciudad equitativa, y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística, democrática y participativa.

### **Artículo 10. Estrategias.**

- a. **Estrategia, para el objetivo uno:** Generar una estructura urbana que articule el potencial ordenador que tiene el sistema hidrico del municipio con el sistema vial y de equipamientos, convirtiéndolos en los vehiculos de organización y de referencia espacial, garantizando la accesibilidad a los mismos y la construcción de puntos de encuentro.
- b. **Estrategia, para el objetivo dos:** 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.
- c. **Estrategia para el objetivo tres:** 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 más equitativa de servicios sociales.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- d. **Estrategia para el objetivo cuatro:** Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en las zonas urbanas y rurales de valor ambiental, estableciendo relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. Además limitar el crecimiento de la ciudad sobre los bordes de características restrictivas al desarrollo urbano.
- e. **Estrategia para el objetivo cinco:** Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante; reorientar la relación de la ciudad con el río potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público; como también integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y cerros, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad; al igual que valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental de la ciudad, efectuando un claro y eficiente control de recuperación, manejo y diseño del espacio público.
- f. **Estrategia para el objetivo seis:** Promover y apoyar el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo y la densificación en sectores de localización central estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte; frenar el crecimiento en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo; promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.
- g. **Estrategia para el objetivo siete:** Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial; implementar mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial; proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular; garantizar el derecho a ciudad para todos los ciudadanos sin distinción de razas, género, religión, y condición social, considerando las propuestas de desarrollo de los diferentes grupos étnicos que habitan su territorio.

### Artículo 11. Directrices Generales

Se definen como directrices generales del POT, las siguientes:

- a. Orientar las acciones sobre las ventajas comparativas que posee el territorio del municipio cualificando todos aquellos elementos que tienen un potencial ordenador.
- b. Buscar el desarrollo de un ambiente físico – espacial y social que propenda por una alta calidad de vida.
- c. Reconfigurar a mediano plazo la estructura espacial rural y urbana.

### Artículo 12. Políticas Generales

- a. Buscar una mayor redistribución social en el acceso a los equipamientos y servicios comunitarios, a los parques urbanos, servicios públicos domiciliarios 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Priorizar las inversiones del municipio que permitan garantizar la adecuada movilidad dentro del perímetro urbano definido por este acuerdo.
- e. Legalizar la ocupación del territorio de acuerdo a la ley.
- f. Devolver a las áreas de preservación ambiental en especial a la ronda de los ríos su carácter público.
- g. La estructura del territorio estará determinada por los valores ecológicos de la jurisdicción ante todo: a los determinados en el componente urbano y rural como áreas de conservación ambiental.
- h. Compatibilizar el uso productivo de los suelos con su desarrollo sostenible a largo plazo especialmente en la zona rural del municipio de Neiva.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- i. Iniciar acciones de reubicación y/o localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

### **Artículo 13. Condiciones para la Protección, Conservación y Mejoramiento de los Recursos Naturales.**

Los siguientes artículos se establecerán como medida para la protección, recuperación, y conservación de los suelos de protección:

### **Artículo 14. Componentes Naturales.**

Son componentes naturales del sistema del Espacio Público en el municipio de Neiva los siguientes: el hidrográfico, el orográfico y los ecosistemas estratégicos.

### **Artículo 15. De Las Áreas Y Rondas De Protección Del Sistema.**

Sin perjuicio de la clasificación, que como elementos integrantes del suelo de protección se hace en este acuerdo, conforme con lo definido por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y en relación con las zonas de localización correspondientes, los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general están asociados a la cuenca del Río Magdalena y todas las subcuencas y microcuencas del municipio de Neiva, incluyendo las áreas de protección requeridas para la conservación de la cuenca y la permanencia del recurso hidrográfico, tales como la protección de los nacimientos y las rondas de las corrientes naturales de agua.

### **Artículo 16. De Los Principios De Manejo.**

Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por la cuenca del río Magdalena, las subcuencas y microcuencas de las quebradas y ríos pertenecientes al municipio de Neiva, deberán obedecer a los planes integrales por ordenamiento y manejo de las cuencas hidrográficas. los cuales deberán ser formulados en el corto plazo de la vigencia pot.

**Parágrafo 1.** Las acciones estarán encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendiente a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua. Igualmente sus elementos constitutivos hacen parte de los suelos de protección del Municipio.

### **Artículo 17. De Actividades De Manejo Del Recurso Hidrográfico.**

En los planes integrales de ordenamiento y manejo de la cuenca del río Magdalena, subcuencas y las microcuencas de las quebradas y Ríos del área de influencia del Municipio, se dará prioridad a las cuencas abastecedoras de acueductos que tengan su nacimiento en el municipio de Neiva, con las siguientes acciones:

1. De conservación. Revegetalización y reforestación, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.
2. De Rehabilitación. Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes de agua, vigilancia y control.
3. De prevención. reubicación de viviendas ubicadas en zonas de altos riesgos hidrológicos, señalización de áreas de ronda, campañas de prevención, vigilancia y control.

**PARAGRAFO 1.** La obras, acciones e inversiones previstas en el artículo anterior, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de la cuenca, subcuencas y las microcuencas que se vayan a intervenir, excepto en caso de emergencia o urgencia manifiesta determinadas por la oficina para la prevención y atención de emergencia y desastres para Neiva.

**PARAGRAFO.2.** La Administración Municipal o a quien ésta delegué, en coordinación y apoyo de las autoridades ambientales, deberá realizar, actualizar y sistematizar los planes integrales de ordenamiento y manejo del río Magdalena con sus respectivas subcuencas y microcuencas, las cuales serán de obligatorio cumplimiento una vez expedido el respectivo acto administrativo por parte de las entidades competentes.

### **Artículo 18. Del Manejo De Las Rondas De Los Cauces Naturales De Agua.**

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Las rondas a que se refiere la clasificación del suelo y el plano rondas de los cauces naturales de agua son suelos de protección. Deben engramarse, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasivas y de preservación ambiental, o integrándolos como elementos urbanísticos importantes a las otras áreas verdes próximas.

**PARAGRAFO. 1** En áreas rurales, las rondas de los cauces naturales de agua se tratarán y reforestarán con vegetación nativa. En el área urbana se tendrán en cuenta las especies apropiadas para estas áreas.

**PARAGRAFO. 2** Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosque protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de concentración de las aguas de escorrentía, de forma que evite inundaciones:

**PARAGRAFO. 3** Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de Urbanización y construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y rondas de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo o no continuo.

**PARAGRAFO. 4** Sobre las rondas de quebradas y ríos se prohíbe el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, placas o zonas deportivas, zona de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares sótano y semisótanos.

**PARAGRAFO. 5** Estas rondas constituidas, por lo mínimo como los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde de la cota máxima de inundación. Se podrán constituir las servidumbres a favor del Municipio de Neiva para la conservación y mantenimiento de las corrientes de aguas y no se podrán incluir dentro del cerramiento.

**PARAGRAFO. 6** En las rondas de los cauces naturales de aguas de los desarrollos urbanísticos y constructivos podrán constituir servidumbres a favor de la entidad que preste los servicios públicos para la conducción de redes o mantenimiento de estas o del cauce.

**PARAGRAFO. 7** Se podrán requerir obras de protección complementarias a las rondas de las quebradas y Ríos, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan.

**PARAGRAFO 8.** En las rondas los cauces de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerán el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas a riesgos hidrológicos. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un manejo integral de la micro cuenca o al plan integral de ordenamiento y manejo de la misma. Es de anotar que las construcciones que queden a menos de 10 metros de la estructura hidráulica no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre esta estructura.

### **Artículo 19. De Los Manejos Especiales A Las Corrientes Naturales De Agua.**

Dentro del perímetro urbano del Municipio de Neiva, en los sectores urbanos de los corregimientos, en los centros poblados rurales. Las corrientes naturales permanentes de agua solo podrán ser objeto de manejos especiales, como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando exista un plan integral de manejo y ordenamiento de las microcuencas que justifiquen técnica y socialmente tal tipo de obras, para cuya realización deberá contar con la respectiva autorización ambiental competente. La ronda establecida será el exigido a una estructura hidráulica, el cual corresponde a un mínimo de 10 metros a cada lado.

### **Artículo 20. De Las Rondas De Protección A Estructuras Hidráulicas.**

No se permitirán ningún tipo de edificaciones sobre las estructuras hidráulicas de cualquier índole, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento o vías longitudinales de larga continuidad sobre las mismas estructuras contempladas en el sistemas vial de la ciudad y redes de servicios

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

públicas localizadas por fuera de la sesión hidráulicas de crecientes esperadas. Se establece que la amplitud de la faja de servidumbre de las conducciones de aguas negras y aguas lluvias dependerá de las especificaciones fijadas por las Empresas Públicas del Municipio. Y para mayor claridad se anexa copia de dichas especificaciones. lo anterior como faja de seguridad para mantener la estabilidad de la obra.

**PARÁGRAFO 1.** Sobre las conducciones que transportan exclusivamente aguas residuales, combinadas y aguas lluvias, cuyo mantenimiento y operación este a cargo de las entidades competentes prestadoras de servicios, se exigirá la faja determinado por el ancho de la servidumbre constituida a favor de dichas entidades.

### **Artículo 21. Del Sistema Orográfico.**

Los componentes de carácter orográficos, que conforman el sistema estructurante general del Municipio, corresponden a las áreas de elementos de conservación y protección del sistema, así como aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio Municipal.

### **Artículo 22. De Las Áreas Y Elementos De Conservación Y Protección Del Sistema Orográfico.**

Hacen parte de esta categoría de acuerdo a las determinaciones de la CAM:

- a. Pendientes mayores del 15% y menores del 40% 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 geotécnica.
- 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.

### **Artículo 23. Ecosistemas Estratégicos.**

Los ecosistemas de los cuales dependen mas directamente el funcionamiento y bienestar de los habitantes del Municipio deben ser considerados estratégicos, por la dependencia que respecto a ello tiene los procesos básicos de la comunidad. Es decir, los ecosistemas estratégicos que nos proveen bienes y servicios ambientales.

### **Artículo 24. De La Clasificación De Los Ecosistemas Por Tipos De Servicios.**

Los ecosistemas estratégicos se clasifican de acuerdo con los bienes y servicios ambientales que proveen de la siguiente manera:

- 1. Por la producción de agua.** El cerro de las Ceibas donde se ubica un gran numero de quebradas que abastecen los acueductos de la zona; Además Hacen parte de esta clasificación, las cuencas de las quebradas que son fuentes abastecedoras de acueductos veredales, comunales. El recurso es aprovechado con fines de consumo domestico para las poblaciones de la zona rural.
- 2. Por su alta importancia ecológica.** Constituidos por las zonas altas del municipio donde existen relictos de bosques con alta biodiversidad florística y en menor grado faunística, conformado por el cerro de la cuncia, Las Delicias y la Esperanza, la Reserva forestal de la Siberia, El Cerro de Santa Lucía y la Loma de Berlín
- 3. Por la conservación de equilibrios hidrográficos y climáticos.** Corresponde a estos ecosistemas las partes altas de las cuencas y las zonas de ronda de las quebradas que vierten sus aguas a los Ríos principales que bañan el municipio de Neiva, algunos de estos coinciden con los ecosistemas de importancia ecológica. Son fundamentales para la regulación climática e hidrografía, conservación de suelos, depuración de la atmósfera.

### **Artículo 25. De Los Ecosistemas Estratégicos Externos Al Municipio De Neiva.**

Dada la demanda y requerimiento de los habitantes del Municipio sobre bienes y servicios provenientes del ambiente biofísico, localizado en territorios externos a Neiva y su relevancia en el sustento de las actividades humanas y económicas, deberán coordinarse acciones con los municipios donde estos se localizan para garantizar en el presente y futuro el servicio ambiental, social y económico que prestan a la población, especial en lo atinente a los siguientes procesos:

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

- Por la producción de agua.
- Por la producción de hidroenergía
- Por el manejo de los residuos de la ciudad.

**CAPITULO II. CLASIFICACION DEL TERRITORIO.**

**Artículo 26. Clases de suelo.**

El territorio del Municipio se clasifica en suelo urbano y rural; al interior de estas clases se establecen las categorías de suburbano y de protección.

**Artículo 27. 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.

Se ratifica el contenido del Acuerdo No 029 de 1994, por el cual se modifica el Acuerdo Municipal 07 de Abril 29 de 1.981, mediante el cual se determino el Perímetro urbano de Neiva.

**Parágrafo 1.** El anterior perímetro deberá ser incorporado oficialmente mediante la implementación del Sistema de Información georeferenciada en un plazo no mayor a seis meses a partir de la vigencia del presente acuerdo con sus respectivas coordenadas geográficas.

**Parágrafo 2.** Se incluye dentro del área urbana, los desarrollos ilegales, desarrollados por fuera del perímetro urbano que sean susceptibles de legalización, de conformidad con lo establecido en la Ley 388/97 y el decreto 1052/98.

**Parágrafo 3.** Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas por perímetros en el **PLANO FU-07<sup>a</sup>**. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

**Artículo 28. Zonas Con Procesos De Urbanización Incompletos.**

Se ratifica el decreto reglamentario No 106 de 1991 que legalizo algunas urbanizaciones y asentamientos urbanos.

**Parágrafo.** Los asentamientos del decreto anterior deberán georeferenciarse en el Sistema de Información geográfica del municipio en un plazo no superior al primer periodo constitucional de vigencia del POT.

**Artículo 29. Suelo Urbano En Centros Poblados.**

Los suelos urbanos de los centros poblados de los nuevos corregimientos que se crean dentro de la división administrativa del POT, deberán ser definidos en un plazo no mayor a seis meses por El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de acuerdo con la información registrada en él, Los centros poblados que deberán quedar reglamentados son:

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

**Parágrafo 1.** Las normas y los perímetros urbanos de los centros poblados de las anteriores cabeceras corregi mentales también deberán ser definidos dentro del corto plazo de vigencia del POT

**Artículo 30. 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 o de los perímetros definidos en los centros poblados, harán parte de este suelo.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Para efectos del presente acuerdo se determina como perímetro Municipal lo establecido por la información catastral escala 1:10000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se deberá en el corto plazo definir a través de decreto municipal, la consolidación del mismo a efectuarse por parte del departamento Administrativo de Planeación Municipal, con el apoyo de la entidad catastral competente.

### **Artículo 31. Suelo Suburbano.**

Derogar las circulares que en el periodo de transición de la ley 388 de 1997 hasta la aprobación del P.O.T permite la urbanización en suelo no urbano; identificados en el plano **FU 09**

Se trata de áreas en las que se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios y el manejo de los posibles impactos ambientales que puedan generar.

Para el desarrollo de vivienda de baja densidad rigen las siguientes disposiciones:

1. Densidad máxima:      Dispersa - 5 viviendas por hectárea.  
                                  Agrupada - 10 viviendas por hectárea.
2. Ocupación máxima:    Dispersa - 15 %. Incluye áreas cubiertas y descubiertas  
                                  Agrupada - 30 %
3. Área a reforestar con especies nativas: Dispersa - 85 %  
                                  Agrupada - 70 %

### **Artículo 32. Suelo De Protección.**

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano y rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, 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. Estas áreas están definidas en el PLANO No FU – 02, y en el documento técnico de soporte capítulo III, Parte 2 Y PARTE 3.

### **Artículo 33. Zona Industrial.**

Se ratifica el contenido del 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.

**Parágrafo:** En un plazo no mayor a 6 meses a partir de la presente vigencia se deberá incorporar oficialmente el perímetro mediante el sistema de información geográfica con sus respectivas coordenadas.

## **CAPITULO III: SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ACCIONES SOBRE EL TERRITORIO**

### **Artículo 34. 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.

**Parágrafo.** 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 del componente rural y urbano, debe existir un nivel de prevalencia, de acuerdo al grado de importancia y en la medida que sean más estructurantes, de conformidad con el artículo 15 de la ley 388 de 1.997.

### **Artículo 35. Estructura Territorial.**

La funcionalidad, el equilibrio e idoneidad de usos y funciones, son los criterios que incorpora la propuesta de estructura territorial. A partir de ella, de la imagen guía, y de las proyecciones de las vocaciones productivas del Municipio de Neiva, se establece la siguiente estructura territorial.

### **Artículo 36. Centralidades Urbanas.**

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Descentralizar la actividad del centro tradicional a través de la generación de Nuevas Áreas de Centralidad, de equipamientos cuya reglamentación específica hace parte del componente Urbano.

### **Artículo 37. 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.

### **Artículo 38. Corredor Ecológico Turístico**

Lo constituye la vía que de la cabecera municipal conduce a la Siberia a partir de la ronda del Río 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.

### **Artículo 39. Sistemas de Comunicación.**

En el sistema de comunicación vial se determinan como estructurantes 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.

**Vía Parque. (V.P.):** Faja de terreno con carretera, que posee bellezas panorámicas singulares o valores naturales o culturales de la Vía que conecta los corregimientos de Guacirco con San Luis y el centro Eco turístico de la cordillera El Chiflón proyectada en este Acuerdo; su propósito es generar un elemento estructurador del sector occidental del Municipio. (DOCUMENTO ETAPA DE FORMULACION, inciso 8.3.3.)

### **Artículo 40. Áreas de Reserva y Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico.**

Áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente y de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como el fomento a la conservación y preservación de las áreas e inmuebles catalogados como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

### **Artículo 41. Equipamientos**

Se definen como equipamientos 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 para equipamientos, en un plazo no mayor a seis meses, a partir de la aprobación del presente acuerdo.
- Las áreas definidas en el componente urbano como áreas de nuevas centralidades que son:
  - Centralidad de La Magdalena.
  - Nueva Centralidad La Toma.
  - Nueva Centralidad Mampuesto.
  - Nueva Centralidad Matamundo.

### **Artículo 42. 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 fundamentado 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.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- 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.
- d. La determinación del modelo tanto territorial como urbano no expresa específicamente las condiciones y funciones de las regiones naturales de donde se encuentra inmerso, como tampoco concibe la magnitud de la jerarquía y primacía que debe asumir Neiva hacia el futuro, en el contexto de la región sur-oriental del país; el cual sobrepasa ya sus límites políticos formales, y que necesariamente debe asumir y compartir estratégicamente con Amorco y Rivera especialmente; es decir, un modelo con una estructura territorial más amplia con funciones y actividades específica a distintas escalas.

### **Artículo 43. Definición De Operaciones Estratégicas.**

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

- a. Determinar y delimitar las áreas para *LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES*, definiendo 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. Reconstituir y complementar la malla vial del Municipio, pero de forma tal que solucione los problemas de desarticulación existentes.
- c. Pactar, en asocio con los 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.
- d. Definir las actividades productivas del municipio, en función de su vocación, las agropecuarias, ambientales, habitacionales, de servicios, minería e hidrocarburos, las cuales se localizaran estratégicamente de tal manera que se garantice la productividad, habitabilidad y Sostenibilidad

## CAPITULO IV: ARTICULACION REGIONAL

### **Artículo 44. De Las 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.

### **Artículo 45. Objetivos Generales Para El Ordenamiento Regional**

- a. Generar la estructura urbana necesaria para que en el largo plazo se pueda consolidar el municipio como la Metrópoli Centro – Sur.
- b. 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 los municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, y Neiva.
- c. Fundamentar el desarrollo de la región en la valorización del medio ambiente como elementos estructuradores de la región.
- d. 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.
- e. 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.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

### **Artículo 46. Políticas Generales Para El Ordenamiento Regional**

- a. 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.
- b. Garantizar en el corto y mediano plazo la protección de los elementos naturales que tienen implicaciones regionales como estructuradores de la región.
- c. Garantizar en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

### **Artículo 47. De La Necesidad De Preparar Al Municipio En Función De La Articulación Regional.**

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

- a. Manejo de recursos hídricos y orográficos.
- b. Servicios públicos básicos.
- c. Infraestructura vial y de transporte.
- d. Vivienda de interés social.
- e. Equipamientos.

### **Artículo 48. Objetivo Regional Del Manejo De Recursos Hídricos Y Orográficos.**

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, la protección del sistema orográfico y la regulación de su desarrollo.

### **Artículo 49. Componentes Del Manejo De Recursos Hídricos Y Orográficos.**

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

- a. **Componente hídrico.** Se conforma 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. 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 manejo de residuos y vertimientos.** En el ámbito de los municipios, los objetivos apuntan a la reducción de residuos, reciclaje, eliminación por métodos poco contaminantes. En el ámbito regional se deberá formular un programa único integrado para la revegetalización de vertederos y a la localización de plantas de tratamiento 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.
- d. El sistema orográfico esta conformado por las características dominantes del relieve en el área urbana y rural, y las grandes unidades paisajísticas también hacen parte de estas áreas. Determinadas según lineamientos ambientales de la CAM.

### **Artículo 50. Objetivo Regional De Los 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 deberán celebrar acuerdos son: Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe.

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

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**Parágrafo:** En todo caso las empresas publicas de Neiva no podrán prestar servicios públicos fuera de las áreas consideradas dentro del perímetro urbano, en el largo plazo del POT.

### **Artículo 51. Objetivo Regional De La Infraestructura Vial Y De Transporte.**

Promover la conexión intermunicipal para fomentar su desarrollo potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales.

### **Artículo 52. Componentes. De La Infraestructura Vial Y De Transporte.**

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

Está conformado por:

- a. **La Troncal Central.** Tendrá un ancho total de 60 metros; con una calzada de 22 metros y una franja de protección ambiental de 19 metros a cada lado. 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 La Margen izquierdo del río Magdalena.
- b. **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.
- c. **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.
- d. **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 a partir de la aprobación del presente acuerdo las especificaciones del corredor.
- e. **Corredor férreo.** Se deberá coordinar con los municipios vecinos la conservación de las líneas existentes toda vez que es prioridad de FERROVIAS recuperar la infraestructura existente, con el fin de incrementar el transporte de carga.
- f. **Vía Parque. (V.P.)** Faja de terreno con carretera, que posee bellezas panorámicas singulares o valores naturales o culturales de la Vía que conecta los corregimientos de Guacirco con San Luis y el centro Ecoturístico de la cordillera El Chiflón proyectada en este documento; su propósito es generar un elemento estructurador del sector occidental del Municipio. (DOCUMENTO ETAPA DE FORMULACION, inciso 8.3.3.)

### **Artículo 53. Objetivo Regional De La Vivienda De Interés Social.**

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 de suelos para vivienda de interés social del nivel regional, con criterios de complementariedad e interdependencia.

Este consenso político también debe ser coordinado con los Departamentos y municipios donde existe zonas de despeje y distensión, para coordinar programas de vivienda y reubicación para la población desplazada.

### **Artículo 54. Objetivo Regional Del 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 a la Gobernación del Departamento en un plazo no mayor a un año, 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.

### **Artículo 55. 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

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

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 estar integrado por servicios de salud, educación, culturales y deportivos.

### TITULO III. COMPONENTE URBANO.

#### CAPITULO I: DEFINICION, OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS

##### Artículo 56. Definición

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

##### Artículo 57. Objetivos, políticas y estrategias

Para el componente urbano se asimilarán los objetivos, políticas y estrategias establecidos en el Componente General para este sector, en los artículos correspondientes al título II, capítulo I del presente acuerdo.

##### Artículo 58. Determinación Del Suelo Urbano.

Para el Municipio de Neiva, se determinan dos 2 áreas urbanas a saber:

- a. Suelo urbano de la Cabecera Municipal
- b. Suelo urbano de los nuevos corregimientos determinados en el componente rural del presente acuerdo.

##### Artículo 59. 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.)**, en las que se reconocen las comunas existentes y sus funciones son:

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

##### Artículo 60. 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

**Parágrafo 1:** Cada U.P.Z. estará conformada por las siguientes comunas y barrios:

UPZ	COMUN A
LAS CEIBAS	1
	2
	9
LA MAGDALENA	3

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

	4
LA TOMA	5
	10
	7
	8
RIO DEL ORO	6

**Parágrafo 2 :** En un plazo no mayor a 6 meses a partir de la presente vigencia se deberá georeferenciar mediante el sistema de información geográfica con sus respectivas coordenadas.

**Artículo 61. Las Políticas De Mediano Y Corto Plazo Sobre Uso Y Ocupación Del Suelo Urbano.**

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 en el plano FU – 07 a.

CAPITULO II: SISTEMAS GENERALES

**Artículo 62. Definición De Sistemas Generales.**

Se asume para este acuerdo como una unidad compleja formado por componentes de características similares articulados entre sí, con el fin de consolidar la estructura territorial.

**Artículo 63. Características De Los Sistemas Generales.**

- a. **Función.** Debe tener la capacidad de acción eficazmente adecuada al cumplimiento de los objetivos del presente acuerdo.
- b. **Continuidad de los componentes.** Debe cumplir con la calidad y condición de las partes que garanticen la unión entre sí.
- c. **Escala.** Debe ser la referencia que se establece a una intervención respondiendo a niveles y coberturas de problemas distintos.
- d. **Articulación.** Debe garantizar el funcionamiento de los sistemas sin alterar la estructura de los mismos.
- e. **Responsable.** El alcalde deberá designar un responsable por sistema dentro de la actual estructura administrativa en un plazo no mayor a seis meses después de la aprobación del presente acuerdo, cuya responsabilidad esta asociada al seguimiento e implementación de cada sistema que deberá quedar con la respectiva asignación presupuestal dentro del Plan operativo anual de inversión.

**Artículo 64. 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, de la estructura general del territorio, los cuales serán configurados y 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.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**Parágrafo.** La prevalencia estará dada siempre por los elementos de primer orden, en la medida en que estos son componentes que cumplan funciones estratégicas dentro del POT.

### **Artículo 65. 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, de acuerdo a las determinaciones de la CAM:

- a. Las Pendientes mayores al 15% y menores del 40%, que no han sido ocupadas.
- b. Las Pendientes mayores al 40% que no han sido ocupadas.
- c. Las Pendientes mayores al 40 % que han sido ocupadas y que requieren estudios detallados de estabilidad geotectónica.
- d. Las 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.

### **Artículo 66. Determinación De La Ronda Hídrica.**

Hasta que la autoridad ambiental y/o el Municipio no determine técnicamente la ronda hídrica, se asume para los cauces un área de protección hídrica de 30.00 mts, a lado y lado de la fuente, medidos a partir de la cota máxima de inundación.

**Parágrafo.** Las ZPMA (Zonas de protección y manejo ambiental) delimitadas a partir de la ronda en una franja paralela a las mismas de 15.00 mts, a lado y lado que serán parte del sistema de sesiones de la ciudad.

### **Artículo 67. 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.

**Parágrafo 1.** El municipio y la CAM deberán concertar en un plazo no mayor a seis meses la priorización y cofinanciación de los estudios que en materia de riesgos y amenazas sean necesarios para complementar el POT. El municipio deberá incluir en el Plan de Desarrollo del primer periodo constitucional de la vigencia los recursos para la financiación de dichos estudios.

**Parágrafo 2.** De acuerdo con los resultados de los estudios incluidos en el "PLAN DE ACCION PARA LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES DE LA CORPORACIÓN AUTONOMA DEL ALTO MAGDALENA" que tiene una duración de cinco años, durante la vigencia del POT en el corto plazo correspondiente a un periodo constitucional se deberá realizar la revisión del POT, exclusivamente para asuntos relacionados con riesgos naturales y se deberá realizar los ajustes pertinentes tanto del acuerdo como de los documentos técnicos de soporte. Igualmente el Alcalde deberá prever dentro del Plan de Desarrollo los montos necesarios para complementar los estudios que se requieran de acuerdo con los resultados del estudio de la CAM.

### **Artículo 68. Determinación de las Areas de Amenazas.**

Las áreas de amenazas son:

- Zonas inundables.
- Zonas inundables ocupadas
- Zonas con pendiente mayor al 40%.
- Áreas de ronda ocupadas.
- Áreas con pendientes mayores al 40 % ocupadas.
- Amenaza alta por erosión y movimientos en masa.
- Amenaza media por erosión y movimientos en masa.
- Amenaza alta por inundación.
- Amenaza media por inundación.
- Amenaza baja por inundación.
- Amenaza nula.

### **Artículo 69. Areas Objeto De Estudios Puntuales**

Las áreas identificadas en el PLANO FU -06, cualificación del perímetro urbano, como asentamientos a reubicar que no estén incorporados dentro de los Planes Parciales de

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Mejoramiento Integral, son objeto de estudios detallados que deberán realizarse en el corto plazo de vigencia de este acuerdo, e iniciar procesos de reubicación, mejoramiento y/ o legalización de acuerdo con la situación observada.

### **Artículo 70. Información Oficial**

El Municipio adoptara el estudio "EVALUACIÓN DE LAS AMENAZAS POTENCIALES DE ORIGEN GEOLÓGICO (ACTIVIDAD SÍSMICA Y VOLCÁNICA), GEOMORFOLÓGICO (REMOCIONES EN MASA Y EROSIÓN) E HIDROMETEREOLÓGICO (DINÁMICA FLUVIAL, INUNDACIONES Y SEQUÍAS), Y CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICA PRELIMINAR DE LAS CABECERAS MUNICIPALES DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA" MUNICIPIO DE NEIVA, elaborado por la CAM, el cual hace parte del documento técnico de soporte, capítulo III, parte II, registrado en el plano Fu-02ª.

### **Artículo 71. 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 la amenaza sísmica.
- b. **Zona de estabilidad condicionada.** Presentan pendientes moderadas, pendientes entre el 15 % al 40 %, que podrían llegar a tener problemas por cortes inadecuados del terreno y por infiltraciones de aguas principalmente, además puede verse afectadas por otras acciones antrópicas asociadas a usos inadecuados del suelo, como mal manejo de aguas servidas o lluvias.
- c. **Zonas de inestabilidad potencial.** Presentan características como alta pendiente, pendientes mayores al 40 %, tipo de suelos y de roca deleznales, uso del suelo inadecuado, pero que además no presentan problemas morfodinámicos activos.
- 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 % pertenecientes a las llanuras de inundación de las quebradas de igual forma los sectores con obras hidráulicas diseñadas.

### **Artículo 72. Presentación De Proyectos Urbanísticos.**

De acuerdo a la clasificación, los proyectos urbanísticos deberán presentar un plano topográfico donde se incluyan las categorías anteriores como soporte de las actuaciones urbanas y los respectivos estudios geomorfológicos y/o geotécnicos.

### **Artículo 73. Zonas De Protección Histórico, Cultural Y Arquitectónico.**

Se retoman los inmuebles definidos en 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, incluyendo los inmuebles definidos en la ordenanza 025 de 1.993, 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.
- Teatro Cincuentenario.
- Estación de Fortalecillas.
- Iglesia Inspección de San Luis.
- Zona central de la Inspección de Fortalecillas.

### **Artículo 74. Elementos De Conservación**

- a. **Elementos de conservación Arquitectónica:** Son inmuebles individuales o conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas, que constituyen aciertos importantes en el campo del urbanismo o de la creación arquitectónica y en la consolidación de la morfología e identidad de la ciudad y el enriquecimiento de su estructura; estos elementos debido a sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos o estructurales, constituyen muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación de la ciudad y por ello merecen ser protegidos y mantenidos.
- b. **Elementos de conservación artística:** Son manifestaciones artísticas diferentes a las edilicias que se encuentran en el espacio público, al interior de un predio privado o bien forman

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

parte de una edificación y las cuales constituyen testimonios representativos de desarrollo artístico.

### **Artículo 75. Inventario Actual.**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en asocio del consejo de monumentos adelantara en el corto plazo a partir de la aprobación del presente acuerdo, la clasificación de los inmuebles, que hacen parte del Documento Técnico de Soporte, Capítulo III, Parte 2: Cuadro No 15. Estableciendo los beneficios ya sea impositivos o de derechos de edificabilidad para cada predio.

### **Artículo 76. Clasificación De Los Inmuebles.**

- a. **Elementos significativos de primer orden:** Se incluye dentro de esta categoría los bienes inmuebles que en la actualidad tienen declaratoria nacional.
- b. **Elementos de segundo orden:** Los bienes inmuebles que a pesar de no tener declaratoria en la actualidad tienen condiciones patrimoniales que deben ser recuperadas o conservadas.

### **Artículo 77. Sistema Vial Y De Transporte**

El sistema vial es el conformado por las vías que por su nivel relacional permiten la funcionalidad interna del Municipio y esta compuesto por el sistema vial arterial y el sistema vial local predeterminado por su capacidad para el transporte.

Hacen parte de este sistema:

- Sistema vial arterial.
- Sistema vial local.

### **Artículo 78. 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.

### **Artículo 79. 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.

Las vías que hacen parte de este sistema contenidas en los planos PLANO FU – 03 b y PLANO FU – 07 y CUADRO No 16, del documento técnico de soporte Capítulo 3, parte 2, deberán ser objeto de un estudio detallado para ser equipadas con los elementos de amoblamiento urbano que permitan el adecuado funcionamiento del sistema: paraderos, puentes peatonales, semáforos dentro del diseño de un plan integral de transporte público en el corto plazo de la vigencia del presente acuerdo, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en asocio con la Secretaria de Desarrollo e Infraestructura y la Secretaria municipal de tránsito y transporte.

### **Artículo 80. Componentes.**

Se determinan como componentes viales los siguientes:

- **Sección Transversal.** La sección transversal es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y /o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías.
- Los elementos fijos de la sección transversal son: las calzadas, los separadores, las zonas verdes, los antejardines o franjas de control ambiental, andenes.
- **Calzada.** Es la zona de la vía destinada a la circulación vehicular; de acuerdo con la función, localización, longitud e intensidad del uso, se determinan unas dimensiones capaces de soportar los diferentes tipos de transporte (público colectivo, masivo de carga, tráfico liviano).
- **Separador.** Es el elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro de la vía pública situado en la calzada y en dirección paralela a su eje, útil para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones.
- **Anden.** Es una franja que forman parte de la vía, componente fundamental y estructurante del espacio público, destinado al uso peatonal. El andén está comprendido entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.
- **Control Ambiental.** Se define como la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o de zonas especiales, previstas con el objeto principal de

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

aislar el impacto urbano generado por la misma vía y dotar a la ciudad de áreas públicas con fines paisajísticos y ambientales.

### Artículo 81. Tipos De Vías

#### a. Vía TIPO V-E.

Corresponde a las vías que conforman las Avenidas Circunvalares de la ciudad.

#### SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA

Sección transversal	30.00 mts.
Calzadas 2	11.00 mts.
Separador en césped	3.00 mts.
Anden	1.50 mts.
Zona verde	1.00 mts
Protección ambiental (P.A.)	15.00 mts.

- En términos generales esta destinada a desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular, público y de carga.
- Consta de dos calzadas cada una de tres carriles. Delimitadas mediante un separador central que tiene prevista la implementación de una cicloruta.
- Su definición esta sujeta a los estudios técnicos que realice la entidad encargada en el municipio.
- Se prevé la zona de protección ambiental en las áreas que están por desarrollar de 15 metros

#### b. Vía: TIPO V-1

Corresponden a las vías que articulan la ciudad en los sentidos Norte – Sur, Oriente – Occidente.

#### SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA

Sección transversal	30.00 mts. y 27.00 mts.
Calzadas 2	10.00 mts.
Separador en cespced	3.00 mts.
Anden.	1.50 mts
Zona verde	1.00 mts
Protección ambiental	15.00 mts.

- Consta de dos calzadas cada una de tres carriles. Delimitadas mediante un separador central que tiene prevista la implementación de una ciclo ruta.
- Su definición esta sujeta a los estudios técnicos que realice la entidad encargada en el municipio.
- Se prevé la zona de protección ambiental en las áreas que están por desarrollar de 15,00 metros

#### c. Vía TIPO V-2

Corresponden a las vías que articulan internamente las U.P.Z.

#### SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA

Sección transversal	27.00 mts a 23.00 mts.
Calzadas 2	8: 00 mts
Separador	3.00 mts.
Anden	1.50 mts
Zona verde	0.50 mts

- En términos generales, esta destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular y eventualmente para el transporte público, siempre y cuando sean vehículos de capacidad media.
- Las calzadas se delimitan por un separador central, con capacidad para ser arborizado.

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**d. Vía TIPO V-3:**

Corresponde a las vías de articulación local con las V-2.

SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA

Sección transversal	23.00 mts a 16.00 mts.
Calzada	10.00 mts
Anden.	1.50 mts.
Zona Verde	1.50 mts

- Consta de una calzada con dos carriles, uno en cada sentido, se pueden prever zonas de parqueo paralelas a la calzada. Deberán ser definidas dentro de un plan de transporte municipal.

**e. Vía TIPO V-4:**

Corresponde a las vías locales.

SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA

Sección transversal	16.00 mts. A 13.00 mts.
Calzada	8:00 mts
Anden.	1.50 mts.
Zona verde	1.00 mts

- Consta de una calzada de dos carriles con la posibilidad de uno en cada sentido o en un solo sentido. Contemplando antejardines de anchos variables.

**f. Vía TIPO v-5:**

corresponde a las vías locales.

SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA

Sección transversal	8.00 mts.
Calzada	5:00 mts
Anden.	1.00 mts.
Zona verde	0.50 mts

**Parágrafo 1.** Los antejardines son de carácter obligatorio en todas las vías, su determinación estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la reglamentación del presente acuerdo en un plazo no mayor a 12 meses.

**Parágrafo 2.** Para la construcción de las vías se deberá cumplir las especificaciones técnicas de INVIAS o la normatividad vigente.

**Artículo 82. Niveles**

**a. Elementos significativos de primer orden.** Son las vías que dentro del Plan consolidan el sistema primario de la ciudad identificadas en el PLANO No FU – 07, y en el documento técnico de soporte CAPITULO III, Parte 2: Cuadro 17

**b. Cuadro elementos de segundo orden.** Son las vías que complementan el sistema vial arterial delimitadas en el PLANO FU – 03a. y en el documento técnico de soporte CAPITULO III, Parte 2: Cuadro 18

**Artículo 83. Sistema Local.**

- Cumple la función de articulación barrial y las vías que hacen parte de este sistema deberán cumplir las especificaciones de los perfiles viales de las V-2, V-3, V-4, V-5 del artículo tipo de vías.
- El diseño y especificaciones técnicas de las vías estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en asocio de la Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Vial.

**Artículo 84. Sistema De Transporte Público.**

Se asume como parte integral del presente acuerdo el sistema de transporte público actual que deberá ser implementado sobre las vías arterias existentes realizando su trazado con señalizaciones y demarcaciones viales e identificando los paraderos de transporte público, en el corto plazo.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Dentro del área definida como Centro Tradicional de que trata el presente acuerdo, no se podrá autorizar rutas para el servicio de transporte público colectivo y las actualmente autorizadas deberán ser retiradas en un término no mayor a doce meses.

**Parágrafo 1:** Congelar por un periodo equivalente al mediano plazo de la vigencia del p.o.t el parque automotor colectivo de pasajeros y/o mixto del municipio de Neiva.

**Parágrafo 2:** En materia de reposición, la sustitución de un vehículo automotor de servicio público colectivo Municipal de pasajeros y/o mixto se hará por otro de características similares, buscando la equivalencia en sillas o que el número de sillas ofrecidas sea mayor al que será sustituido, dicha reposición deberá ser solicitada por el propietario del vehículo a sustituir.

### **Artículo 85. Ajustes Del Sistema De Transporte Público.**

Se deberá realizar en un plazo no mayor a seis meses los ajustes pertinentes por parte de La Secretaría de Transporte y Tránsito Municipal al plan de transporte público existente, para lo cual se deberá generar un programa de amoblamiento urbano acorde en el corto plazo dentro de la vigencia del presente acuerdo.

**Parágrafo.** Congelar por un periodo equivalente al mediano plazo de la vigencia del POT el parque automotor de servicio público del Municipio de Neiva

### **Artículo 86. La Apropiación De Terrenos Para La Ampliación Del Sistema Vial Se Hará Por Medio De Los Siguietes Procedimientos:**

1. Por cesión obligatoria, en el desarrollo de los predios, según las cesiones que establece el presente acuerdo.
2. Por expropiación según lo determinen las disposiciones sobre la materia
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para la conformación de las vías.

### **Artículo 87. Responsable Del Sistema Vial Y Del Transporte.**

El Sistema Vial será definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaría de Infraestructura y Vías, y el sistema de transporte público por la Secretaría de Tránsito, en el momento de ejecución de las vías.

**Parágrafo :** En el momento que se hagan los diseños del plan vial el municipio tendrá en cuenta las recomendaciones ambientales hechas por la C.A.M.

### **Artículo 88. Sistema De Espacio Público**

Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las rondas fluviales, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

### **Artículo 89. El Destino Del Espacio Público.**

El destino de los bienes de uso público, incluidos en el espacio público de las diferentes áreas del Municipio, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser construidos o encerrados (natural o artificialmente y/o total o parcialmente) en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

### **Artículo 90. Organización Administrativa.**

El municipio deberá encargar en un plazo no mayor a seis meses, de acuerdo con su organización legal, a una entidad que será responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores, previa autorización del Concejo Municipal.

### **Artículo 91. Compensación De Las Cesiones Obligatorias.**

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en otros inmuebles, en los términos que reglamente el departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

### **ARTÍCULO 92. Acciones.**

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

### **Artículo 93. Elementos Constitutivos Naturales.**

#### **a. Elementos del sistema orográfico.**

Hacen parte de este sistema, las siguientes áreas identificadas en el PLANO FU - 06:

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

#### **b. Elementos del sistema hídrico**

La estructura de espacio público en el sistema hídrico de la ciudad, se considera de primer orden en la estructura del espacio público de la ciudad, ya que sus elementos son conectores naturales de toda el área urbana.

Hacen parte de este sistema, identificadas en el PLANO FU -06 y FU - 07:

- **Las rondas.** Son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva. El uso de estas áreas es el de atender el bien colectivo en beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas, integradas a la estructura física de la ciudad, tendrán un área de protección igual a la determinada en el artículo 3º literal A de la Ley 1449 de 1.977, osea de 30.00 mts, a lado y lado de la fuente hídrica.

- **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.

Su delimitación será objeto de una determinación por parte de la oficina de planeación o en su defecto la autoridad ambiental competente del municipio.

- Rondas significativas:
- Ronda Regional Las Ceibas.
- Ronda Regional del Oro.
- Ronda Nueva Centralidad LA Toma.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- Ronda Nueva Centralidad Matamundo.

### **Parágrafo 1.** Uso de las rondas.

- Su Localización incluye la ronda que establezca la entidad municipal responsable con el visto bueno de la División de Asistencia Técnica Rural y del Medio Ambiente y la CAM. Su uso es para recreación pasiva y el plazo de ejecución esta sujeto a la definición por parte de la autoridad municipal competente de las restricciones geotécnica de la misma.
- Consideraciones: Se incluirá un paseo recreativo con ciclo ruta que sirva de enlace con los demás parques de Ciudad.
- Responsable: el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, concertará con la División de Asistencia Técnica Rural y del Medio Ambiente y la CAM, y /o las entidades que dentro de la reestructuración administrativa asuman sus funciones para la adecuación y realización de las obras de ejecución necesarias para la utilización de esta área.

### **Parágrafo 2.** Concertaciones en el corto plazo:

- a. Con construcciones y urbanizaciones existentes de indole privada u oficial, para que valoren las áreas de ronda y ejecuten acciones tendientes a ubicar nuevos frentes o fachadas y recuperar las áreas de rondas que han sido ocupadas.
- b. Eliminación de los muros o las barreras físicas remplazándolas con cerramientos que garanticen una transparencia y continuidad visual para promover su apropiación colectiva. Para predios sin desarrollar dentro del área urbana ubicarán las áreas de cesión respectivamente frente a estas áreas.

**Parágrafo 3:** La autoridad ambiental establecerá la política de manejo y los programas de supervisión y control, para los pozos existentes y para la verificación de las concesiones otorgadas por la CAM y vigentes a la expedición del acuerdo

**Parágrafo 4:** Se establecerá un programa integral del manejo del recurso hídrico en la totalidad del territorio del municipio que incluya todos los componentes aquí descritos y a través del cual las autoridades puedan llevar a cabo un manejo y control permanente de dicho recurso.

**Parágrafo 5.** Se considera una excepción al área de ronda hídrica, en la cual se permite como uso condicionado las zonas de playa cuya actividad principal es la extracción minera, para la industria de la construcción. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones como, la arena, la piedra, la arcilla, y otros materiales, así como aquel que se someterá a un proceso de transformación. Toda actividad minera deberá tecnificarse con miras a reducir y controlar los efectos ambientales que se derive de esa actividad.

**Parágrafo 6.** La CAM y el municipio deberán formular las condicionantes para dicho uso en el corto plazo dentro de la vigencia del POT, y generar un inventario detallado de las áreas en las que pueden adelantarse dichas explotaciones.

### **Artículo 94. Otras Áreas De Protección Hídrica.**

Hacen parte del sistema hídrico los nacimientos de las fuentes hídricas, lagos o lagunas naturales o artificiales a los cuales se les dejará un área de protección o borde hídrico de 100 mts, a la redonda medidos a partir de su periferia.

Igualmente se incluyen las zonas de abastecimiento de acueductos que tendrá un área de protección de 30.00 mts, a la redonda

**Parágrafo.** El Departamento Administrativo de Planeación y la División de Asistencia Técnica Rural y del Medio Ambiente, en un periodo no mayor a seis meses, definirá la línea de cota de los principales cauces del Municipio de Neiva, para la respectiva determinación de la ronda de protección.

### **Artículo 95. 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 fijan unos índices de ocupación para cada espacio de acuerdo con su área:

**ALCALDIA DE NEIVA**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Rango M <sup>2</sup>	Rango m <sup>2</sup>	índice
Mayor de 400.000	400.000	0,006
399.999	200.000	0,007
199.999	100.000	0,008
99.999	30.000	0,009
29.999	20.000	0,01
19.999	10.000	0,012
9.999	5.000	0,025
4.999	2.500	0,05
2.499	1.000	0,1

- Cualquier modificación de una zona recreativa de uso público deberá contar con la aprobación del departamento Administrativo de Planeación Municipal
- Hacen parte de este sistema:

**a. 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. Son los siguientes, identificados en el PLANO No FU – 07:

- Parque de Ciudad 1: Isla La Gaitana.
- Parque de Ciudad 2: Río Magdalena. [O MANPUESTO?](#)
- Parque de Ciudad 3: Nacimiento de La Toma.
- Parque de Ciudad 4: Jardín Botánico.

Los nuevos proyectos dentro de su cesión TIPO A deberá aportar un porcentaje que varía entre el 2% y el 10 % de acuerdo con la densidad que propongan en aporte para los parques de ciudad. Este porcentaje debe ser en tierra..

Las áreas específicas para la localización de los Parques de Ciudad estarán sujetos a la concertación con los propietarios de las áreas identificadas en el PLANO FU – 07, que podrán ser adecuadas dentro de los planes parciales previstos para su desarrollo, que podrán ser realizados por iniciativa pública, privada o mixta, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Areas articuladoras entre las nuevas áreas de Nueva Centralidad (A. C) y los parques de ronda.
- Areas vinculadas al sistema vial arterial.
- Areas periféricas de la ciudad.
- Areas que sirvan de articulación entre zonas de distintos estratos.
- Cumplir con los requerimientos de área previstos dentro del CUADRO No 19 del documento técnico de soporte por U. P . Z.

Los diseños específicos de los parques podrán ser convocados a concursos públicos liderados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en asocio con la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Capitulo Huila.

Los servicios con que deben contar estos parques son los siguientes:

- Administración.
- Parqueadero.
- Paraderos.
- Servicios sanitarios.
- Servicios de alimentación.
- Instalaciones deportivas.

**b. Parques locales y/o plazoletas:**

Son las áreas verdes recreativas asociadas a la configuración urbana de los barrios, identificadas en el PLANO FU – 06 y en el CUADRO No 20, del documento técnico de soporte Capitulo 3 Parte 2. Estas áreas por ningún motivo podrán ser cerradas u ocupadas con construcciones permanentes. Son áreas libres en las que no se permite ningún tipo de construcción distinta a juegos y canchas deportivas.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Los parques que hagan parte de las nuevas urbanizaciones y que se entreguen como CESION TIPO A, deberán cumplir los mismos requisitos de los parques ya existentes.

### c. Equipamientos para deportes y polideportivos

Hacen parte de las zonas recreativas en la medida que conformen el espacio público de la ciudad, identificados en el PLANO FU – 06 y en el CUADRO No 20, del documento técnico de soporte Capitulo 3 Parte 2, la administración de los mismos quedará sujeto a las disposiciones de la alcaldía municipal.

**Parágrafo** . El Departamento administrativo de PLANEACION municipal reglamentara dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción del POT el manejo y adquisición del porcentaje de las secciones tipo A, que los proyectos urbanísticos deben aportar para los parques de ciudad propuestos, estableciendo políticas generales que orienten este proceso.

**Parágrafo transitorio** . mientras se efectúa la reglamentación establecida en el parágrafo anterior, los urbanizadores deberán garantizar mediante póliza de cumplimiento el aporte de las mencionadas áreas de sección, póliza que no podrá superar el tiempo determinado en el parágrafo anterior; las cuales no podrán prorrogarse.

### Artículo 96. 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.

### Artículo 97. Nuevas Áreas De Centralidad.

Son áreas, identificadas en el PLANO FU – 07, de ubicación periférica con relación al centro tradicional de la ciudad dotados de equipamientos singulares de gran alcance ciudadano que inducen a un aumento de actividad en su entorno inmediato.

Nombre de la Centralidad	convención		
Centralidad de renovación	C.T. 1		
Nueva centralidad La Toma	N.C.2		
Nueva centralidad Mampuesto	N.C.3		
Nueva centralidad Matamundo	N.C.4		

Los usos de estas centralidades están especificados en las fichas reglamentarias, pero preferencialmente se deben localizar usos de cobertura regional y urbana como son:

- Universidades y centros tecnológicos con una capacidad mayor a 5.000 alumnos.
- Planteles de educación secundaria y media de 5.000 a 3.000 alumnos.
- Museos, centros culturales y artísticos y servicios turísticos.
- Bibliotecas.
- Salud en Nivel de atención 1,2,3, hospitales, puestos de salud y Clínicas especializadas.
- Los usos por centralidad están determinados en la ficha reglamentaria específica.

### Artículo 98. Equipamientos Urbanos. .

Se reconoce la existencia dentro de la ciudad de usos diversos, identificados en el PLANO FU – 06 y en los cuadros No 22, 23, 24, 25, 26 del documento técnico de soporte Capitulo 3 Parte 2., 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.
- LA información por Manzana catastral de acuerdo con el DANE.

### Artículo 99. Nuevos Desarrollos.

Se destinará el 8 % de las cesiones tipo A, para equipamiento comunal, de los nuevos desarrollos.

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**Artículo 100. Tipos De Uso Dotacional.**

Cuando dentro del tratamiento se permita el uso Dotacional, es equivalente al lugar para la localización de servicios necesarios para la vida urbana que garantizan el recreo y esparcimiento de la población y se definen de dos tipos:

- Equipamientos colectivos: zonas para el desarrollo de instalaciones para servicios de educación, salud, bienestar, cultural, culto, recreativo y deportivo.
- Servicios urbanos básicos: Zonas definidas para la provisión de servicios relacionados con la seguridad, defensa y justicia, abastecimiento, recintos fériales, funerarios, administración pública, empresas de servicios públicos, transporte y de saneamiento.

Los suelos que actualmente tengan ese uso podrán cambiarlo únicamente mediante la ejecución de un Plan Parcial, en el cual se ceda a la Ciudad de manera adicional a las cesiones **TIPO A** un porcentaje del área neta urbanizable de la siguiente manera: el 60% si se trata de equipamiento colectivo recreativo, de carácter privado, y el 50% en los demás casos de predios dotacionales.

**Artículo 101. Sistema De Servicios Públicos..**

Esta conformado por las redes para su funcionamiento, las áreas de reserva para la localización de infraestructura de servicios públicos y las áreas de afectación por el tendido de redes. Son componentes del sistema de Servicios Públicos Domiciliarios los siguientes:

1. Acueducto.
2. Alcantarillado.
3. Energía.
4. Gas.
5. Teléfono.
6. Aseo y saneamiento básico.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, se garantiza la prestación de los servicios públicos exclusivamente en las áreas definidas como suelo urbano, las áreas de expansión quedan sujetas a la concertación que adelanten los propietarios con las empresas prestadoras de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142.

**Artículo 102. Servicio De Acueducto.**

De acuerdo al plan maestro de las Empresas Publicas de Neiva, E.S.P., se garantiza la prestación del servicio en el corto, mediano y largo plazo del POT, dentro del área urbana.

Las empresas prestadoras del servicio deberán ajustarse a la estructura urbana propuesta en este Plan de Ordenamiento Territorial. Para lo cual dentro de sus objetivos en un plazo no mayor a siete años, están:

- a. Suministrar informaciones técnicas reales para el otorgamiento de las factibilidades de servicios de acueducto y alcantarillado dentro del perímetro de servicios.
- b. Determinar el inventario de redes y accesorios (catastro de redes)
- c. Optimizar el aprovechamiento de redes hidrosanitarias para evitar saturaciones y subutilizaciones de las mismas.
- d. Disminuir pérdidas localizadas para minimizar costos de operación y tratamiento en las Plantas de Acueducto.
- e. Ubicación de accesorios para estudios posteriores de pitometría y micro y macro medición.
- f. Minimizar los costos de inversión para futuros desarrollos llámese restitución y /o construcción de redes.

**Artículo 103. Toda Urbanización Deberá Contar Con La Viabilidad De Servicios Públicos En Cualquiera De Las Siguietes Modalidades:**

- Por encontrarse dentro de un área ya urbanizada dentro de la cual la empresa de servicios cuenta con redes disponibles y puede garantizar el fluido correspondiente.
- Por encontrarse en áreas que no cuentan con redes ni posibilidad de servicio, pero en las que es posible desarrollar cierta autonomía a través de la construcción de pozos profundos.

**Artículo 104. Sistema De Saneamiento Básico De La Ciudad.**

**a. Alcantarillado sanitario y pluvial.**

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- Se deberá desarrollar el sistema de alcantarillado dentro del perímetro urbano delimitado por este acuerdo, ajustado al Plan Maestro de la Empresa en un plazo no superior a los siete años previstos por el Plan Maestro de la E.S.P.
- La E. S. P. deberá presentar un proyecto de solución a las áreas de inundación identificadas en el plano FU -02, en el corto plazo de la vigencia del POT.

### **B .tratamiento de aguas servidas**

Deberá presentarse en un plazo no mayor a seis meses la disponibilidad de las áreas incluidas dentro del POT, identificadas en el PLANO FU -07, para la localización de las áreas para tratamiento de aguas servidas, asignando su respectiva cobertura y capacidad dentro de la vigencia del POT.

Las empresas prestadoras del servicio deberán ajustarse a la estructura urbana propuesta en este Plan de Ordenamiento Territorial.

### **c. Relleno Sanitario Los Ángeles.**

- Se destina el predio Los Ángeles ubicado, vereda La Jagua, corregimiento Norte, con No. Catastral 00-02-002-0025 y un área de 155.60 Hectáreas.
- Manejo de Residuos: El municipio debe implementar un manejo integral de residuos sólidos en el que se contemple los procesos que inicien con capacitación a la comunidad para la separación en la fuente, la recolección separada, el transporte especial, el tratamiento de la planta (reciclaje, compostage, rehuso y la disposición final).

**Parágrafo 1.** También implementara la clausura técnica del relleno sanitario los Ángeles. Si el estudio lo amerita acorde a un plan de manejo en el corto plazo (3 años). Si esto ocurriere, paralelo al cierre del actual relleno debe efectuarse los estudios técnicos para la ubicación de la plante de manejo integral de residuos sólidos. Los estudios deben incluir licencia ambiental para lo cual se dispondrá los mismos tres años.

**Parágrafo 2.** Deberá establecerse un plan de contingencia para atender eventualidades fortuitas, la nueva planta de manejo integral de residuos sólidos debe entrar a operar al tercer año contado a partir de la sanción del POT. Para el cierre definitivo se deben manejar los residuos sólidos depositados desde la apertura del relleno sanitario los Ángeles, hasta el cierre definitivo del mismo.

**Parágrafo 3:** Le compete al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la junta de las empresas prestadoras del servicio de Aseo público y de recolección de basuras, evaluar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema municipal y/o regional de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de Basuras. Dicha selección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes, y su aprobación estará a cargo del departamento Administrativo de Planeación Municipal quien conjuntamente con las dependencias de la Administración Municipal que tengan relación con esta área, podrá delegar en las empresas prestadoras del servicio de aseo su construcción, administración y funcionamiento, para el caso municipal

**Parágrafo 4.** todo terreno o zona destinada para relleno sanitario que llegue a su nivel de saturación será destinado y adecuado para el uso obligado de recreación con tratamiento forestal de ambientación y protección ecológica.

### **d. Áreas para la disposición de escombros.**

Hace parte integral de este acuerdo el Proyecto: Identificación, adecuación, manejo y operación de las escombreras en el Municipio de Neiva – Departamento del Huila, realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual deberá implementarse dentro de la vigencia del presente acuerdo.

### **Artículo 105. Ejecución Y Operación De Servicios De Acueducto, Alcantarillado Y Aseo.**

La ejecución y operación de las soluciones de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo son competencia de la E. S. P. , dentro del perímetro Urbano, y las empresas que se constituyan a la luz de la Ley 142/94, para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.

### **Artículo 106. Servicio De Energía Eléctrica, Telefonía Y Gas Natural.**

Son servicios prestados por empresas descentralizadas privadas y comunitarias y sus programas de ampliación y cobertura regirán en los perímetros urbanos y demás áreas.

## CAPITULO III ZONAS HOMOGÉNEAS

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

### Artículo 107. Definición

Las zonas homogéneas se definen como las áreas que poseen características espaciales, físicas y económicas con criterios de comportamiento similar y que se delimitan para regular, ordenar espacialmente y realizar la gestión administrativa al interior de la cabecera Municipal.

La homogeneidad dentro del área urbana responde a las siguientes condiciones:

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

Su revisión se podrá hacer en el mediano plazo de vigencia del presente acuerdo y solo se podrá modificar en respuesta las condiciones anteriores.

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

- Zonas para desarrollar.
- Zonas consolidadas
- Zonas libres para uso recreativo.
- Zonas que requieren tratamientos especiales (el centro de la ciudad, los bordes sobre el río Magdalena, usos institucionales, áreas que requieren tratamiento de mejoramiento, entre otros).

### Artículo 108. Zonas Homogéneas.

La definición de estas zonas esta determinada en el CUADRO No 29 del Documento técnico de Soporte Capitulo 3 parte 2 y en los PLANOS FU – 08 y 09. Su definición por coordenadas quedará sujeta al montaje del Sistema de Información Geográfica para el Plan de Ordenamiento Territorial en un plazo no superior a seis meses, dicha información deberá ser avalada por la autoridad geográfica correspondiente.

Area	Código		
Área de Actualización de Norma	A.A.M.	1	
Área Centralidad	A.C.	2	
Área Centralidad	A.C.	3	
Área Centralidad	A.C.	4	
Área de Consolidación Institucional	A.C.I.	2	
Área de Expansión Residencial	A.E.R.P.	4	
Área Industrial de Consolidación	A.I.C.	4	
Área de Mejoramiento Integral	A.M.I.	2	
Área de Mejoramiento Integral	A.M.I.	3	a
Área de Mejoramiento Integral	A.M.I.	3	b
Área Residencial de Consolidación	A.R.C.	2	a
Área Residencial de Consolidación	A.R.C.	2	b
Área Residencial de Consolidación	A.R.C.	2	c
Área Residencial de Consolidación	A.R.C.	3	a
Área Residencial de Consolidación	A.R.C.	4	
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	2	a
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	2	b
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	2	c
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	3	a
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	3	b
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	4	a
Área Residencial de Desarrollo	A.R.D.	4	c
Área Residencial de Especial	A.R.E.	3	a
Área Residencial de Especial	A.R.E.	3	b
Área Urbana Protegida	A.U.P.	2	
Área Urbana Protegida	A.U.P.	3	
Área Centro Tradicional	A.C.T.	1	
Área de Tratamiento de Borde	A.T.B	2	
Área de Tratamiento de Borde	A.T.B	4	
Islas			
Parque de Ciudad	P.C	1	
Parque de Ciudad	P.C	2	
Parque de Ciudad	P.C	3	

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Parque de Ciudad	P.C	4		
Planta de Tratamiento				
RIO				
<b>Total</b>				

### CAPITULO IV USOS DEL SUELO

#### Artículo 109. Definición.

Se establece la clasificación de usos del suelo en función de los tipos de actividad que se desarrolla y que se desarrollará dentro de la vigencia del presente acuerdo.

#### Artículo 110. Tipos De Usos.

Los usos y actividades, están en concordancia con la determinación de las áreas homogéneas, definidos en el PLANO FU – 09, en términos generales se proponen los siguientes usos:

**a. 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.

**b. 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 en las fichas reglamentarias parte integral del Acuerdo, en el Documento técnico de Soporte, Capítulo III, Parte 2, Numeral 7.
- **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.
  - a. **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.
  - b. **Uso Dotacional.** Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales que están al servicio de toda la población.

**c. 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.

Dentro de esta categoría se encuentran:

- **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.

#### Artículo 111. Determinación De Usos.

Cada zona tiene especificado dentro de las fichas reglamentarias los siguientes usos:

- **Los usos principales** son los permitidos como predominantes en la zona, en las áreas de consolidación el uso principal siempre será residencial y en el área de actualización de norma se deberá valorar el papel que dicha área cumple como zona de transición del Centro tradicional.
- **Los usos compatibles** 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

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.

- **Usos restringidos** 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.

**Parágrafo.** Los usos no contemplados en los temas anteriores, se consideran prohibidos.

### **Artículo 112. Usos Del Suelo Por Áreas Homogéneas.**

Los usos del suelo por zona homogénea están especificados en las Fichas Reglamentarias parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 113. Usos Del Suelo Por Ejes De Actividad.**

Los usos del suelo por ejes de actividad están especificados en las fichas reglamentarias parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 114. Tratamientos**

La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base al cual se delinearán 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.

Los tratamientos que se establecen, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 son:

- a. Tratamiento de Desarrollo.
- b. Tratamiento de Consolidación.
- c. Tratamiento de Renovación Urbana.
- d. Tratamiento de Conservación.
- e. Tratamiento de Mejoramiento Integral.
- f. Tratamiento de Incorporación.

### **Artículo 115. Tratamiento de Desarrollo.**

**Se establecen las siguientes modalidades:**

**a. 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. Se asume como elementos estructurantes los incorporados en los sistemas generales definidos en el presente acuerdo.

**b. Progresivo.** 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.

**Parágrafo 1.** Se excluyen todos los predios no desarrollados que posean licencia de urbanismo vigente a la aprobación del presente acuerdo.

**Parágrafo 2.** Se incluye todos los predios de más de cuatro has. brutas que no hayan sido desarrollados y que estén ubicados en las áreas desarrolladas.

### **Artículo 116. Tratamiento de Consolidación.**

- Las normas específicas deben contener, como mínimo, la adecuada articulación con los predios vecinos. Si el área a desarrollar supera las 4.00 hectáreas deberá presentar una propuesta con los requerimientos del tratamiento de desarrollo normal.

**Parágrafo 1.** Las áreas a las que se les aplica a este tratamiento son las áreas consolidadas y desarrolladas dentro del perímetro urbano que aparecen en el plano FU – 09.

**Parágrafo 2.** El departamento Administrativo de Planeación Municipal, en un término no mayor a seis meses, determinará las normas específicas y generales para este tratamiento.

### **Artículo 117. 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.
- El Plan Parcial para su desarrollo definirá las normas a seguir. Estas normas deberán contener como mínimo lo siguiente:
- El tamaño de unidad de actuación mínima, índices máximos de ocupación y de construcción.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- Las normas volumétricas, aislamientos, antejardines y demás normas necesarias para la construcción y su tratamiento en materiales, arborización, andenes, parqueaderos y manejo especial de espacio público entre otros.

Hacen parte de este tratamiento el área de renovación urbana., plano Fu-08 Zonas homogéneas.

### **Artículo 118. Tratamiento de Conservación urbanística y de norma.**

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, se entiende por conservación 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. Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.

Se establecen áreas de preservación urbanística; para que se puedan efectuar intervenciones dentro de esta zona se requiere un estudio arquitectónico particular que defina, como mínimo, las siguientes normas:

Clasificación de inmuebles específicos en:

**Conservación integral.** Deben conservar y recuperar su estructura y todos sus componentes originales. Se establecerán niveles de conservación de acuerdo a las características de cada uno para establecer los niveles de intervención que se pueden efectuar sobre ellos. En términos generales se permiten obras de mantenimiento, adecuación funcional, restitución de partes alteradas o desaparecidas.

**Reestructuración.** Corresponde a inmuebles que pueden ser demolidos total o parcialmente porque no poseen valores patrimoniales. Las obras nuevas no deben afectar los valores urbanísticos del sector, paramentos, alturas, volumetrías, aislamientos, antejardines, arborización y espacio público entre otros.

**Obra nueva.** Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener, igualmente, los valores urbanísticos del sector y se desarrollarán con las normas del mismo.

- Los propietarios de los predios ubicados en estos sectores tienen la obligación de mantenerlos, al igual que al espacio público correspondiente. Quienes demuelan o realicen intervenciones sobre estos inmuebles sin la respectiva licencia deberán reedificarlos y restituir los elementos alterados previa aprobación del anteproyecto por Planeación Municipal.
- Quedan ubicadas, dentro de este tratamiento, los inmuebles y las áreas identificadas dentro del inventario.

### **Artículo 119. 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 normas mínimas para los asentamientos que hacen parte de este tratamiento quedarán establecidas en el Plan Parcial que se adelante.

### **Artículo 120. Componentes**

La ciudad dentro de sus acciones prioritarias debe garantizar la equidad para sus pobladores, por lo tanto los componentes mínimos de los programas de mejoramiento integral son:

- **Servicios públicos:** cobertura y calidad de suministro.
- **Accesibilidad:** En relación con la ciudad, con la UPZ, y al transporte público.
- **El equipamiento para programas sociales:** se deberá valorar la relación con las Nuevas Centralidades Urbanas y estudiar las necesidades locales de los asentamientos.
- **Equipamiento para actividades culturales y cívicas:** Centros de atención administrativa, espacios públicos de encuentro, espacios para la recreación activa y pasiva, programas sociales de apoyo.
- **Condiciones ambientales:** la situación de riesgo de los asentamientos: la definición de las viviendas que deben ser reubicadas, las determinantes ambientales urbanas.
- **Condiciones individuales de la vivienda:** condición física de la vivienda, condición de tenencia y titularidad de los predios, condiciones para el desarrollo progresivo.

## CAPITULO V NORMAS URBANÍSTICAS

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**Artículo 121. Densidades, Alturas, Englobes Y Otras Disposiciones.**

Están definidas por áreas homogéneas en las FICHAS REGLAMENTARIAS, parte integral del presente acuerdo en el Documento técnico de soporte CAPITULO III, Parte 2.

**Artículo 122. Áreas De Cesión.**

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.
- Una desvalorización del sistema hídrico del área urbana del municipio.
- Desvalorización del suelo urbano, dada las condiciones de carencia de espacios comunes.

**Artículo 123. Tipos De Cesiones.**

Las Cesiones son de dos tipos:

- Cesiones TIPO A.
- Cesiones TIPO B.

**Artículo 124. Cesiones TIPO A.**

De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector de la ciudad de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial.

**Artículo 125. Determinación De Las Áreas De Cesión TIPO A.**

Su determinación quedará establecida en las fichas reglamentarias.

- Para parques de Ciudad se destina un porcentaje obligatorio que varía entre el 2% al 10 % dependiendo de la densidad a la que se acoja cada urbanizador. Este porcentaje podrá ser recibido en dinero o en productos de beneficio comunitario de acuerdo con el avalúo autorizado por el Municipio y a cargo del urbanizador.
- Para áreas recreativas y deportivas se destinará el 7%(como mínimo de acuerdo con la densidad que maneje) ubicado en áreas no menores a 5.000 m<sup>2</sup> por cada globo de terreno y deberán localizarse sobre vías del sistema vial arterial; en caso de que la urbanización no este en relación con estas deberá garantizar, de todas formas, su accesibilidad por parte de la comunidad del área circunvecina.
- El 8% restante se destinará a equipamientos educativos, de salud u otros. Se deberá garantizar el acceso público a estos locales, localizándose sobre vías del plan vial arterial o del plan vial secundario principal.
- Entre el 17% al 20 % del área bruta se destinará a vías secundarias, terciarias o locales.
- El área neta urbanizable quedará, después de descontar afectaciones y cesiones entre un 45% y 50% del área bruta total del predio. En caso de no ser así parte del área de cesión para uso recreativo podrá localizarse en zonas de afectaciones por elementos de protección ambiental.
- Parte de la cesión, hasta un máximo del 7%, para zonas recreativas se podrá localizar en predios externos al predio considerado para poder localizarlas en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas verdes y recreativas en forma suficiente.

**Artículo 126. Bonificación Por Densidades Y Englobe De Predios.**

Las áreas de cesión se establecen en las fichas reglamentarias, parte integral del presente acuerdo, y están sujetas a las densidades que se manejen y prevé un sistema de bonificaciones de acuerdo a los englobes que se realicen que tiene como fin, complementar las acciones previstas por el POT con planes parciales.

En Todos los casos se deben prever la generación de espacio público en los predios en proceso de urbanización y se deben reservar las siguientes áreas:

- Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son el sistema vial arterial y el sistema de servicios públicos, son de cesión obligatoria y gratuita hasta el 7% del área bruta del predio afectada por malla vial arterial.
- Las áreas de cesión correspondientes a la franja de control ambiental en las áreas por desarrollar.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- CESION TIPO A, que varia de acuerdo con la densidad, para todos los casos es obligatorio un porcentaje para la consolidación de los parques de ciudad de acuerdo con las fichas de las áreas homogéneas.

### **Artículo 127. Sistema De Transferencia De Derechos De Edificabilidad.**

Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas por desarrollar y de expansión de la ciudad, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y de desarrollo a otras áreas en las que las afectaciones ambientales de acuerdo con el POT no superen el 35%.

Son zonas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas áreas que superen sus afectaciones ambientales el 35% de acuerdo con lo previsto en las áreas de protección, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala urbana o zonal.

**Parágrafo:** La Dirección de Planeación Municipal revisará los criterios de ubicación para los nuevos proyectos de urbanización de tal modo que se garantice que las cesiones pertinentes se inscriban de forma coherente y articulada al sistema de espacio público y equipamiento.

### **Artículo 128. Cesiones TIPO B.**

Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales esta destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

### **Artículo 129. Proporción de las cesiones TIPO B.**

Se mantiene lo estipulado en el Acuerdo 050 de 1991, en los artículos 116, 117, 118, 119.

## CAPITULO VI NORMAS GENERALES

### **Artículo 130. Proceso para las áreas de Tratamiento de Desarrollo**

Todo proceso de urbanización podrá realizarse de acuerdo a las siguientes tipologías:

- a. Desarrollo por urbanización.** Es la adecuación de terrenos brutos para la dotación de servicios de infraestructura.
- b. Desarrollo por construcción.** Es la actuación sobre áreas previamente urbanizadas que se encuentren legalizadas sin edificar. Dentro de este tipo de desarrollo se contemplan: ampliaciones, modificaciones, adecuaciones y reparaciones.
- c. Desarrollo integral.** Contempla el desarrollo por urbanización y el desarrollo por construcción.

### **Artículo 131. Políticas Generales**

- a. Para que se establezca el desarrollo, primero se debe urbanizar y luego construir. Lo anterior implica el mismo procedimiento y orden en los respectivos actos administrativos o licencias.
- b. Los predios son edificables en la medida en que hayan surtido previamente el proceso de desarrollo por urbanización conforme a reglamentaciones vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización o de legalización.
- c. Considerar como predios urbanizados los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo y consolidación hayan culminado las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las cesiones obligatorias a satisfacción de las autoridades competentes.
- d. Considerar urbanizados aquellos desarrollos o predios que se contemplen al interior del perímetro urbano contenidos en los planos urbanísticos aprobados antes de este acuerdo o que aparezcan en las manzanas catastrales actualizadas del IGAC siempre y cuando tengan un área inferior a 1000 M<sup>2</sup>
- e. Los asentamientos o desarrollos urbanísticos que hayan sido objeto de legalización.
- f. Se exceptúa de la tipología de desarrollo por urbanización o integral, el cerramiento de predios, previa definición de paramento en plano topográfico y/o demarcación, el cual deberá surtir el respectivo desarrollo por construcción, aclarando no obstante que en el momento de pretender el desarrollo urbanístico del predio para el desarrollo en usos urbanos se requiere tramitar previamente la tipología de desarrollo por urbanización y/o integral.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- g. Solo es aplicable la tipología del desarrollo por construcción si cumple con la tipología de desarrollo por urbanización o con licencia de urbanismo anterior conforme a la reglamentación vigente en la época de su urbanización y/o legalización.
- h. En los casos en que no haya surtido el proceso de legalización ni urbanización de predios que cumplan con los siguientes requisitos, se aplica la tipología del desarrollo por construcción, así:
  - Que el predio cuente con cédula catastral y matrícula inmobiliaria individual anterior al 9 de agosto de 1996.
  - Que el predio esté incluido dentro de la manzana catastral actualizada.
  - Que su área no sea superior a 1000 M2.
- i. En estos casos se deberá cumplir con los anteriores requisitos y quedar avalado en la respectiva demarcación expedida por el Departamento de Planeación Municipal.
- j. En predios cuya área sea inferior a 10.000 M2 y superior a 1000 M2 que se encuentren al interior de áreas urbanas consolidadas y cuenten con infraestructura vial y de servicios construidas, además de los requisitos descritos en el artículo anterior, deberá surtir el proceso de tipología por construcción contemplando las áreas de cesión respectivas, de lo contrario deberá surtir el proceso de desarrollo por urbanización.

### Artículo 132. Modalidades del Desarrollo Por Urbanización

- a. **Desarrollo Normal.** Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por el Departamento de Planeación Municipal, las Empresas Públicas Municipales y en general las empresas de servicio públicos.
- b. **Desarrollo progresivo.**
  - **En sectores sin desarrollar:** Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su época de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básico que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.
  - **En sectores de desarrollo incompleto:** Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento por habilitación, legalización o regulación.

### Artículo 133. Sistema Vial Arterial, En Áreas De Desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial arterial se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan de Ordenamiento Territorial**, se establece como políticas generales, Las siguientes:

- a. Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías del Plan Vial Arterial, debe ceder gratuitamente para tal fin el 7% del área bruta del lote a urbanizar.
- b. Se deberá proveer en las áreas aledañas a las vías del plan vial arterial una franja de 10,00 metros como zona de protección ambiental, en las vías TIPO V-E, V-1, que hace parte del perfil de la vía, la cual se acepta como área de cesión TIPO A, en su totalidad y tendrá que entregarse al municipio arborizada y dotada del servicio de agua. Su mantenimiento estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al municipio a través del Departamento Administrativo Jurídico o la entidad competente del municipio.
- c. En predios que posean más de dos frentes, se exigirá acceder a través del frente que no tiene vía del plan vial o en su defecto por medio de la paralela propuesta.
- d. Cuando el predio a urbanizar requiera de entrega a vías del Plan Vial Arterial, el urbanizador deberá construir y ceder en las especificaciones que determine la autoridad competente del municipio el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicios de estas vías.
- e. Para las vías del Plan Vial Arterial deberán ajustarse a los perfiles viales propuestos dentro del POT, por ningún motivo podrán hacerse modificaciones.
- f. Los trazados de las vías se denominarán reservas viales arteriales o locales, dependiendo del sistema y para su afectación deben surtir los trámites incluidos en la ley.
- g. Para la continuidad vial se recomienda tener en cuenta la estructura predial para la determinación de localización de las mismas partiendo del principio de equidad.
- h. Cuando haya desarrollo urbanístico que tenga frente único a vía del plan vial, se obliga al urbanizador, en caso de que la vía no esté construida, a ejecutar una calzada para su respectivo acceso. Esto determina como norma general, que todos los predios para poder pertenecer a una tipología de desarrollo urbanístico, debe tener frente a vía pública; igualmente esto se aplicará para los desarrollos por construcción.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- i. No se permitirán salidas de los desarrollos a las vías del Plan Vial Arterial, a una distancia inferior a 50,00 metros.
- j. No se permitirán cruces con salidas al Plan Vial Arterial, a través de vías locales, a menos de 50,00 metros.
- k. Todo predio que se desarrolle debe tener acceso por lo menos a una vía local, construida o propuesta. No se acepta el acceso a predios a través de zonas verdes deberá establecerse directamente a través de vías de uso público.

### **Artículo 134. Sistema Vial Local En Áreas De Desarrollo.**

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial arterial – local se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan de Ordenamiento Territorial**, se establece como políticas generales, las siguientes:

- a. No se podrán cambiar los perfiles viales de las vías locales que estén incluidas en el desarrollo de la ciudad. Se deberá conservar su continuidad, en las mismas condiciones en que se viene desarrollando.
- b. El sistema vial local que pretenda ejecutarse en un proyecto urbanístico, es responsabilidad del urbanizador. Se deberá entregar al municipio en las condiciones normales y con las especificaciones técnicas que establezca la entidad competente, la cual hará parte de esta normativa.
- c. Toda vía local deberá contemplar un sardinel, una zona verde y andén, a menos que existan otros desarrollos en la ciudad con especificaciones distintas.
- d. No deberá existir cruces con vías del plan vial a menos de 50,00 metros.
- e. Todo predio que se desarrolle deberá tener por lo menos un acceso a vías del plan vial local.
- f. Toda zona de cesión debe garantizar frente a vía pública.
- g. No puede haber más de cuatro hectáreas a desarrollar, sin que exista una vía o zona de uso público. El Departamento de Planeación Municipal podrá autorizar de acuerdo a su conveniencia y al proyecto que se presente, súper manzanas con área superior a cuatro hectáreas.
- h. En los nuevos desarrollos, no se permitirán vías peatonales a menos que exista una continuidad. El perfil no podrá ser inferior a 8,00 metros. Lo anterior no es aplicable para el sistema de agrupaciones y/o conjuntos.

### **Artículo 135. Zonas Verdes Y Comunales En Áreas De Desarrollo.**

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente a zonas verdes se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan de Ordenamiento Territorial**, se establece como políticas generales:

- a. Todo predio a desarrollar por tipología de desarrollo urbanístico, debe ceder al municipio un porcentaje para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y uso permitido.
- b. Las cesiones tipo A para el uso de vivienda en la tipología de desarrollo por urbanización, se determinan de acuerdo a la densidad propuesta por zonas homogéneas, determinadas en las fichas reglamentarias del presente acuerdo.
- c. Localización.
  - Por lo menos el 50% de las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal, deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante, deberá distribuirse en globos no menores de 500 M<sup>2</sup>.
  - Las áreas de cesión deberán ubicarse contiguas a vías de uso público.
  - Las áreas destinadas a zonas verdes y servicios comunales, no podrán ubicarse en áreas destinadas a vías arteriales del plan vial o afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de alto riesgo, áreas de protección ambiental, terrenos inundables o terrenos con pendientes mayores a 30 grados.
  - Se acepta como parte de las cesiones tipo A, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las Z.P.M.A. de las rondas hidráulicas determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas hidráulicas.
  - Se podrán aceptar la localización de cesiones tipo A en terrenos con pendientes entre el 15% al 40 %, siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto. El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo.
  - Las áreas de cesión deben tener frente directo a vía pública.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- En los proyectos que presenten afectaciones por zonas de control ambiental, de reservas ambientales, de rondas de ríos y quebradas y zonas de protección ambiental, se exigirá que las cesiones tipo A se localicen contiguas a estas áreas.
- Por ningún motivo se permitirá el otorgamiento de servidumbres sobre estas áreas.

### **Artículo 136. Compensaciones.**

- a. Las únicas compensaciones que se aceptan en dinero son las correspondientes al porcentaje establecido como aporte a Parques de Ciudad de acuerdo con lo establecido en el artículo 87, Zonas recreativas de uso público.
- b. Por ninguna razón se aceptarán compensaciones en dineros, en obras de urbanismo o infraestructura comunal o deportiva ni cesiones tipo A. Solamente se aceptará el canje por terrenos que cumplan con las mismas características y que cumplan con las siguientes condiciones:
  - Que el área a compensar tenga el mismo precio del área a ceder de acuerdo a avalúo comercial de terreno urbanizado en el predio objeto de la licencia. Estas zonas serán aceptadas previo visto bueno del Departamento de Planeación Municipal.
  - Que el área a ceder tenga las mismas condiciones topográficas o similares en un rango no superior al 40%.
  - El área que se compense deberá estar previamente evaluada y dicho avalúo correrá por cuenta de quien vaya a efectuar la cesión.
  - Estas cesiones deberán quedar plasmadas en plano topográfico de toda la zona en el globo de mayor extensión.
  - Se debe presentar póliza que garantice el cumplimiento de las áreas a canjear.
  - No se permite su compensación en áreas rurales salvo que se haya previsto por la municipalidad disposición diferente en la reglamentación de estas áreas.
- c. Se aceptará el canje de estas, cuando la cesión requerida para el desarrollo urbanístico sea inferior o igual a 500 metros cuadrados o cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, no se justifique la cesión en terreno.
- d. El Departamento de Planeación Municipal podrá recomendar la ubicación de las cesiones tipo A en los proyectos urbanísticos, indicándolos en el plano topográfico de aceptación y/o visto bueno.
- e. Cuando el Departamento de Planeación Municipal no establezca la ubicación de las cesiones tipo A en el plano topográfico, el interesado en el desarrollo deberá presentar propuesta del sector en donde se garantice su adecuada disposición.
- f. Las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, las obras de empedramiento, senderos y los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público, estarán a cargo del urbanizador; así mismo el mantenimiento de estas, hasta tanto sea entregadas al municipio a través de la Oficina competente.

### **Artículo 137. Condiciones Para Aceptación De Predios Para Banco De Cesiones Tipo A**

- a. Que el globo de terreno tenga plano topográfico
- b. Que se les determinen afectaciones al predio y las áreas no urbanizables.
- c. Que se ceda de manera gratuita las afectaciones y áreas no urbanizables.
- d. Que sea predio libre de gravámenes.
- e. Se exime de pago de impuestos.

### **Artículo 138. Servicios Públicos En Áreas De Desarrollo.**

La definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización estará a cargo de las respectivas empresas prestadoras de servicios, ajustadas a lo que se incluyó dentro del Sistema de Servicios Públicos del POT.

### **Artículo 139. Parcelación O División De Predios.**

Se entiende por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, construidos o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de los cuáles resulta dos o más predios en áreas rurales no urbanas (de expansión urbana o suburbana) y urbanas no urbanizadas, se establecen como políticas generales:

- a. La parcelación de los predios de las áreas rurales, urbanas, suburbanas y de expansión urbana, requieren de licencia de urbanismo en los términos del Decreto 1052/98 o del que lo reemplace o modifique.
- b. La parcelación o subdivisión efectuadas sin licencia o con violación de las mismas, no podrán ser urbanizables, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- c. Las que hayan sido efectuadas con anterioridad a esta disposición y no cumplen con las normas pertinentes y no contenga licencia o aprobación por parte de la entidad competente, deberán surtir el proceso de rehabilitación de inmuebles de manera que se engloben para que cumplan con la norma pertinente.

### **Artículo 140. Condiciones A Las Que Se Deben Sujetar Los Inmuebles.**

- a. Los urbanizados podrán ser subdivididos en las formas previstas en la licencia de urbanización aprobadas siempre que se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones del urbanizador.
- b. Excepcionalmente sin que se haya efectuado el proceso de urbanización, se podrán autorizar la parcelación o división de terrenos urbanizables, no urbanizados, cuando no contravenga la reglamentación urbanística.
- c. Por ningún motivo se aceptará parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuera apta para el desarrollo por urbanización o si se tratara de un área no edificable o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones o como afectaciones.
- d. Se entiende como área del lote mínimo urbanizable en el tratamiento de desarrollo por urbanización, el equivalente a diez mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas desarrolladas legalmente o del Plan Vial Arterial y siempre que sea la resultante de un plan parcial que garantice que las cesiones tipo A y vías generales corresponden a una propuesta general con aval del Departamento de Planeación Municipal.
- e. Los predios urbanizables no urbanizados que tuvieran dimensiones de cabida inferior a los mencionados anteriormente, no podrán ser subdivididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que se autoriza en la licencia que se expida para tal efecto por la autoridad competente.

### **Artículo 141. Excepciones.**

- a. Si el adquirente del terreno que se segrega del de mayor extensión es una entidad pública, siempre que la finalidad para la cual adquiere el terreno esté prevista como forma legítima de utilización del mismo, en especial para destinarlo al espacio de uso público.
- b. Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el perímetro urbano o de expansión urbana, y la subdivisión tiene por objeto separar la porción de estas áreas del inmueble de la porción rural, siempre que la primera sea susceptible de ser incorporada como nueva área urbana.
- c. Igual caso cuando se pretende separar la porción urbana de un inmueble, con la porción de área suburbana, de expansión urbana que no sean susceptibles de incorporación como áreas urbanas, siempre que la primera porción (La urbana) sea urbanizable.
- d. En los sectores de las áreas de expansión urbanas no incorporadas como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a diez mil metros cuadrados.
- e. En los sectores de las áreas suburbanas no incorporadas como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a tres hectáreas. Se exceptúa de esta cuando el área suburbana está prevista no como zona sino a partir de una vía conformando un eje vial para lo cual la subdivisión mínima será equivalente al área del frente que sea propiedad, para poderla desagregar del área que no sea incorporable (solamente dentro del proceso de incorporación). Lo anterior deberá ser avalado por el Departamento de Planeación Municipal.
- f. Los predios a los que se refiere los literales e, f y g, que anterior a esta norma tuvieran dimensiones de cabida inferiores a las señaladas en la norma, no podrán ser divididas salvo las excepciones previstas en el numeral d y excepciones propias establecidas en este reglamento.
- g. En todo caso las licencias de urbanismo que autoricen parcelaciones solo podrán expedirse para inmuebles cuyo plano topográfico haya sido previamente aprobado por la autoridad competente e incorporado a la cartografía oficial por parte del Departamento de Planeación Municipal. No se podrán tramitar licencias de urbanismo o construcción hasta que la subdivisión quede plasmada en el respectivo plano topográfico previamente aprobado.
- h. Los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas de todo orden podrán efectuar adjudicaciones cuando tales escrituras o adjudicaciones, implique subdivisión, loteo, parcelación o segregación de inmuebles.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- i. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no podrá registrar escrituras y actos que se autoricen o expidan en contravención a lo aquí dispuestos.
- j. Por lo anteriormente expuesto, estas autoridades deberán para expedir sus actos solicitar las licencias respectivas de la autoridad competente.

### **Artículo 142. Rehabilitación De Inmuebles Divididos Sin Licencia O Con Violación A Ella**

Los inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia o con violación a la misma, podrán ser rehabilitados por sus propietarios, englobándolos con otros de manera que el inmueble resultante del englobe cumpla con las normas urbanísticas para su desarrollo. Las que no surtan este proceso, podrán ser tenidas en cuenta para ser adquiridas por negociación voluntaria o por expropiación con la finalidad de proveer e incrementar los espacios públicos de la ciudad.

### **Artículo 143. Sistemas De Subdivisión En El Desarrollo Por Urbanización.**

#### **a. Manzanas, súper manzanas y lotes.**

Todos los lotes deben tener frente directo a vía vehicular pública.

- Manzanas: Máximo una hectárea de área útil.
- Súper manzana: Máximo cuatro hectáreas de área útil.
- Las manzanas y súper manzanas, deben estar delimitadas por vías públicas o áreas de uso público y cumplir con las demás normas y exigencias de la licencia de urbanismo.
- Los lotes deben cumplir con un área mínima de sesenta metros cuadrados y un frente mínimo de cinco metros.

#### **b. Sistemas de agrupación.**

- Consiste en proponer la producción de dos o más inmuebles de propiedad privada a partir de lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales con dichos propósitos, se les somete al régimen de propiedad horizontal.
- Este sistema puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes bajo normas de agrupación de lotes.

### **Artículo 144. Tratamiento De Lotes**

#### **a. Áreas de lotes.**

Se establece como condición de áreas mínimas para lotes urbanos de la cabecera Municipal en todas las zonas establecidas en el presente acuerdo, las siguientes:

- Para soluciones Unifamiliares 72 M2 y frente mínimo de 6 metros.
- Para soluciones Bifamiliares 70 M2 y frente mínimo de 7 metros.
- Para soluciones Multifamiliares 54 M2 por cada unidad de vivienda.

#### **b. Alturas.**

Se determinan en las fichas de reglamentación por Zona Homogénea, en las áreas objeto de Plan Parcial seguirá rigiendo la norma existente hasta tanto el Plan Parcial no halla sido aprobado.

### **Artículo 145. Otras Normas Urbanísticas**

- Índice de ocupación: no mayor a 70 % del área neta edificable
- Aislamiento posterior para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
- Para alturas de 4 y 5 pisos mínimo 5 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
- Aislamiento lateral de conformidad a las normas de sismo resistencia del año 98.
- Voladizos: se permiten voladizos hasta de 0.80 ML; en áreas desarrolladas las nuevas edificaciones deberán empatar con los paramentos de las edificaciones colindantes.
- No se permiten voladizos sobre vías con anchos inferiores a 6.00 ML
- Patios mínimos: para edificaciones hasta de 3 pisos el patio mínimo será de 9.00 M2 con lado menor de 3.00 ML, y para alturas de 4 y 5 pisos área mínima de 16.00 M2, con lado menor de 4.00 ML
- Estacionamientos, el tamaño mínimo será de 2.20 ML X 4.50 ML, para conjuntos habitacionales se deberá solucionar mínimo un parqueo o un estacionamiento por cada 3 viviendas para residentes y un estacionamiento por cada 8 viviendas para visitantes
- Los proyectos industriales deberán solucionar al interior de los predios el área necesaria para el estacionamiento de vehículos de carga.
- Para otros usos se deberá solucionar un estacionamiento por cada 100.00 M2.
- Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciar de la línea de paramento
- Antejardines tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML, sus cerramientos deben tener transparencia mínimo del 70% del área y altura máxima de 1.80 ML, no se permite utilizar

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

cubiertas de ningún tipo y no podrán ser destinados a establecimientos comerciales.

- Los sectores que a la sanción del presente acuerdo tengan establecidos áreas de antejardín, las mismas deberán permanecer y no ser modificadas.

### **Artículo 146. Otras Disposiciones.**

Se mantiene lo estipulado en el Acuerdo 050 de 1991, en la TERCERA PARTE: Reglamentación de edificaciones y espacio público.

## **CAPITULO VII: PROGRAMAS PARA DETERMINAR SUELOS APTOS PARA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

### **Artículo 147. Definición.**

Son soluciones de vivienda de Interés Social las unidades cuyo valor de adquisición o adjudicación se ubica dentro de los límites señalados por la Ley.

### **Artículo 148. Las políticas que direccionan las acciones con relación a la vivienda de interés social.**

- a. Fijar una meta de soluciones de programas de vivienda de interés social, VIS, dentro de la vigencia del presente acuerdo, temporalizada en el corto, mediano y largo plazo, concertada con los oferentes del 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 de Vivienda del municipio concentre su gestión en la población que queda por fuera del mercado.
- b. Cualificación y cuantificación en el corto plazo de las áreas dentro de las zonas homogéneas identificadas con tratamiento de mejoramiento integral, PLANO FU – 09, que permitan la cualificación de los programas en prioritarios y otros plazos dentro de la vigencia del POT.
- c. Realizar un censo de la población que de acuerdo con el POT se identifique en áreas de riesgo, y que no pertenecen a las áreas objeto de Tratamiento de Mejoramiento Integral y su posibilidad de acceder a programas de crédito.
- d. Garantizar dentro de las áreas urbanizables para desarrollo de VIS a través de figuras previstas por la Ley condiciones equitativas de las áreas comunes.
- e. Implementación del banco Inmobiliario.
- f. Cualificación de predios para ser objetos de programas de VIS que promueva la entidad, lo cual obliga en el corto plazo a realizar una matriz de decisión en la que incluye la viabilidad urbana de los predios que son ejidos.
- g. El objetivo de organizar y cualificar la demanda de VIS, requiere un trabajo conjunto de las empresas prestadoras de servicios, el departamento administrativo de planeación municipal y La Secretaría de Desarrollo Social .

### **Artículo 149. Criterios Y Procedimientos Para Actuaciones En Vivienda De Interés Social.**

#### **a. Modificar el énfasis de la política de vivienda de interés social.**

La Secretaría de Desarrollo Social , como Fondo de Vivienda Social de Neiva, cuenta con recursos propios, autonomía administrativa y patrimonio independiente con el fin de atender la problemática de VIVIENDA SOCIAL en el municipio, sin embargo para fortalecer esta función sería conveniente

#### **b. En Términos Financieros: Trasladarle los recursos que por ley 3 de 1991 están previstos para estos tipos de entidades como son:**

- Al Menos el 5% de los ingresos ordinarios del municipio incluida la transferencia de ingresos corrientes, no obstante, de éste último se podrá tomar el 20% destinado por la ley 60 de 1993 para libre inversión.
- Hasta el 10% del impuesto predial unificado.
- Las multas determinadas en el artículo 66 de la ley 9 de 1989, modificado por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial
- El producto de sus operaciones, bienes vacantes y terrenos ejidales que se encuentren en su jurisdicción.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**Parágrafo 1.** En cumplimiento de lo anterior La Secretaria de Desarrollo Social deberá en el corto plazo establecer los porcentajes reales de recaudo e iniciar en el corto plazo las acciones necesarias para lograr la eficiencia que sea necesaria para el recaudo. Lo anterior queda dentro del POT, como un programa de obligatorio cumplimiento en el corto plazo.

### **c. Acción del Fondo.**

Los programas desarrollados sobre terrenos ejidales se focalizarán exclusivamente en los hogares de 1 a 2 SMMM y se desarrollarán programas de construcción en lote propio asumiendo como subsidio el lote con servicios entregado por La Secretaria de Desarrollo Social .

### **d. Ahorro Programado.**

Se establecerá para este grupo de hogares que su participación tendrá como índice de medición el ahorro en materiales efectuado durante 12 meses el cual se consignará en un banco de materiales organizado en el sitio de construcción y que dará puntaje al momento de la asignación del subsidio en especie.

### **e. Cualificación de la demanda.**

Se deberán cualificar los hogares comprendidos entre 1 a 2 SMMM, es decir, aquellos con empleo formal que pueden tener acceso a subsidios de las Cajas de Compensación Familiar, otros con empleo informal como las domésticas, vendedores ambulantes, etc., cuyo aporte podrá estar relacionado con un plan madrinado (padrino) en el caso del servicio domestico, o con la estacionalidad de las ventas, etc. Se trataría no de colocar procedimientos excepcionales sino de atender y prever requisitos acordes con las circunstancias sociales y económicas de algunos grupos de población.

### **f. Subsidio en dinero.**

El Decreto 824 de 1999 que reglamenta la Ley 3 de 1991 en relación con el subsidio familiar de vivienda en dinero para áreas urbanas, en los artículos 10 y 12 establece soluciones con un precio máximo de 30 SMMM, el subsidio estipulado para éstas es de 25 SMMM lo cual representaría el 80%, el restante 20% lo colocarán las familias. Por tanto se trata de desarrollar programas de vivienda básica y mínima que permitan a estos hogares obtener el ahorro programado del 10% del valor de la vivienda en los doce meses previstos y de no ser así acumular puntos dentro de un plazo estipulado por continuar con la cuenta hasta ahorrar el monto deseado.

### **Artículo 150.**

De conformidad con la ley 388 de 1997, el municipio promoverá una alianza estratégica para el desarrollo de una política que busque el impulso significativo en la construcción de vivienda social. El municipio será el agente regulador del mercado para concertar con el sector privado y las comunidades organizadas, el tipo de viviendas a desarrollar, sus especificaciones, precios y equipamiento comunitario.

### **Artículo 151. Desplazados.**

Como ciudad educadora, Neiva tiene dentro de los compromisos adquiridos priorizar la atención a la población desplazada por la violencia [no es solo por problemas de violencia](#). Se deberá promover en el corto plazo la valoración de un predio ejidal que pueda servir para la atención de desplazados nuevos que lleguen a la ciudad, entendido como un hogar de paso, [por cuanto tiempo?](#).

De otra parte, La Secretaria de Desarrollo Social podrá prever dentro de sus políticas para los desplazados y de acuerdo a lo estipulado en la Ley 418 de 1997 (art. 26), un subsidio para cubrir por un lapso determinado el canon de arrendamiento, cuando se trate de familias completas.

- a. Para este efecto la instancia municipal encargada del tema coordinará con las entidades nacionales vinculadas a la atención de la problemática de los desplazados, tales como la Red de Solidaridad Social, Instituto Colombiano del Bienestar Social, ICBF, el SENA, la Defensoría del Pueblo las labores pertinentes para identificar y atender oportunamente ésta población.
- b. El predio que ocupa actualmente la población desplazada, registro de escritura pública No 200-65313, cedido al municipio deberá ser objeto de un estudio detallado en el cual se discrimine la vinculación de la población a un Programa de adquisición de vivienda por parte de los desplazados.

### **Artículo 152. 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.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

### **Artículo 153. Criterios.**

Los criterios dan pautas para no cometer equívocos al pretender superar la problemática rápidamente, estos aluden en términos generales a situaciones que impiden legalizar un asentamiento y que exigen como premisa para legalizarlo una reubicación del mismo.

#### **a. De Orden Legal.**

De acuerdo al artículo 58 de la ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana, no legalizará con procedimientos y costos a cargo de la administración municipal asentamientos surgidos en forma posterior a julio de 1996.

#### **b. De orden ambiental y espacio público.**

No se legaliza ningún asentamiento ubicado en espacio público, tales, como zonas de manejo y preservación ambiental, rondas de río, humedales, zonas de riesgo por inundación o deslizamiento, por afectaciones viales, de servicios públicos (redes de alta tensión, colectores, rellenos sanitarios, canales de aguas).

### **Artículo 154. Procedimientos.**

#### **a. Estudios cartográficos.**

Bien sea su realización por primera vez para el asentamiento, o bien, se trate de la consulta de los mismos Planos topográficos para la conformación de las escrituras públicas, planos geotécnicos para la clasificación del suelo, planos viales y urbanísticos, riesgos por sismicidad, inundación, deslizamiento; esta labor estará coordinada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

#### **b. Pruebas.**

Se relacionan con la existencia y habitación de un asentamiento a una fecha determinada, así como con el interés jurídico de la población para participar en el proceso, podrán consistir en:

- Aerofotografía
- Inspección Ocular
- Cualquier otro tipo de prueba conducente. el proceso.
- Las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, asociaciones cívicas, Juntas de Acción Comunal que pretendan participar en el mejoramiento progresivo del asentamiento.
- Los propietarios, poseedores, arrendatarios, y tenedores de inmuebles a cualquier título, así como los titulares de derechos derivados de promesa de venta de los cuales se infiera la obligación de transferir la propiedad, la tenencia o la posesión.
- Cuando se trate de asentamientos surgidos en forma posterior a Julio de 1996 se podrá adelantar el trámite consignado en el artículo 53 de la Ley 9 y complementado por el artículo 98 de la Ley 388 de 1997.

### **Artículo 155. Reasentamientos.**

Para la aplicación de un programa específico de reasentamientos se requiere una de las siguientes condiciones:

- a. Que la zona halla sido declarado de alto riesgo no mitigable, por amenazas de deslizamiento o inundaciones. De acuerdo con los estudios que adelante la entidad ambiental competente en el municipio.
- b. Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el POT.
- c. Que la zona sea declarada como área de reserva ambiental de acuerdo con las determinantes del POT.

### **Artículo 156 Definición.**

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 sopórtala.

### **Artículo 157. Mecanismos**

Todo programa específico de reubicación deberá prever los mecanismos de carácter institucional que garanticen la no-ocupación de las áreas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse, permitan el desalojo inmediato.

### **Artículo 158. Principios.**

En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- a. **Legalidad:** cada uno de los participantes, tanto del sector privado, público, empresarial y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto.
- b. **Transparencia:** las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso
- c. **Equidad:** las entidades que aborden los procesos de reasentamientos humanos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

### CAPITULO VIII: ACCIONES URBANÍSTICAS

#### **Artículo 159. Planes Parciales.**

Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano, se desarrollaran de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y en el decreto reglamentario 1507 de 1.998, vigente.

#### **Artículo 160. Planes Parciales Propuestos.**

Como planes parciales para la configuración de las acciones estratégicas, se elaborarán los siguientes:

- a. Plan Parcial de Mejoramiento Integral Sector Nor - oriente.
- b. Plan Parcial de Mejoramiento Integral Norte.
- c. Plan Parcial de Mejoramiento Integral Riveras.
- d. Plan Parcial de Mejoramiento Integral Sur - Oriente.
- e. Plan Parcial de Espacio Público Parque de Ciudad Río Magdalena.
- f. Plan Parcial de Espacio Público Parque de Ciudad Nacimiento La Toma.
- g. Plan Parcial de Espacio Público Parque de Ciudad Jardín Botánico.
- h. Plan Parcial de Espacio Público Zona Centro Tradicional.
- i. Plan Parcial de Espacio Público Ronda Nueva Centralidad La Toma.
- j. Plan Parcial de Espacio Público Ronda Nueva Centralidad Mata mundo.
- k. Plan Parcial de Espacio Público Peñón Redondo.
- l. Plan Parcial de Desarrollo Nueva Centralidad La Toma.
- m. Plan Parcial de Desarrollo Nueva Centralidad Mampuesto.
- n. Plan Parcial de Desarrollo Nueva Centralidad Matamundo.

Planes parciales para la configuración integral de la ciudad:

- a. Plan Parcial de renovación urbana Centro tradicional.
- b. Plan Parcial de Revisión de Norma urbanística en el área de Actualización de Norma.
- c. Plan Parcial de Desarrollo de Borde

#### **Artículo 161. Programas 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, los cuales pretenden generar la consolidación de "Las Nuevas Centralidades Urbanas", Una ciudad equilibrada en términos de movilidad urbana, Una ciudad ambientalmente sostenible a través de la protección del sistema hídrico como soporte del desarrollo urbano y una ciudad equitativa en torno al mejoramiento integral de los sectores más deprimidos.

#### **Artículo 162. Planes Parciales de Mejoramiento Integral Sector Nor-oriente, Sector Norte, Riveras y sector Sur-Oriente.**

Localización: PLANO FU -07

##### **a. Objetivo:**

Equiparar las condiciones urbanas de infraestructura vial y de servicios públicos, sistema de espacio público y equipamiento, habitabilidad y condiciones ambientales del área con las características estructurales del resto de la ciudad.

##### **b. Objetivos específicos:**

- Identificar las condiciones cuantitativas y cualitativas del área que permitan orientar las acciones en función del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Delimitar las áreas que estén determinadas como amenaza o riesgo y la población objeto de procesos de reubicación.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- Delimitar las unidades de Actuación urbanística, de acuerdo con las condiciones de homogeneidad del área.
- Iniciar acciones conjuntas de mejoramiento y rehabilitación de sectores deprimidos de la ciudad.
- c. actividades.**
  - Realización de los procesos identificados en el artículo correspondiente a legalización.
  - Formulación de los objetivos y proyectos urbanísticos a nivel de perfil de proyecto.
  - Formulación de la estrategia de gestión.
  - La formulación de las normas específicas para la correspondiente actuación.
- d. Responsable.**

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación y/o la entidad que dentro de la re - estructuración asuma sus funciones.
- e. Plazo.**

El plazo para la elaboración de los estudios será de seis meses a partir de la aprobación del presente acuerdo, para la comuna 10 y un plazo de un periodo constitucional para las otras dos áreas. y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.
- f. Programas.** Los planes parciales deberán incluir dentro de sus actividades un censo detallado de registro de la población involucrada en el proceso y disminuir las equidades urbanas propias del desarrollo inercial de la ciudad.
- g. Proyectos:**
  - Proyecto de Mejoramiento integral
    - ❖ Plan parcial de mejoramiento integral Nor-oriente.
    - ❖ Plan parcial de mejoramiento integral Norte
    - ❖ Plan parcial de mejoramiento integral Riveras.
    - ❖ Plan parcial de mejoramiento integral Sur- Oriente.

### **Artículo 163. Planes Parciales de Espacio Público Parques de Ciudad: Río Magdalena, Nacimiento La Toma, Jardín Botánico y Peñón Redondo.**

#### **a. Objetivo.**

Consolidar las áreas recreativas de la ciudad de Nivel estructurante en las U.P.Z.

#### **b. Objetivos específicos.**

- Determinar con los propietarios de las áreas identificadas en los PLANOS FU-07 Y FU – 08, Las áreas viables para la realización de los planos.
- Fijar con los propietarios los distintos mecanismos de gestión y financiación que permitan la realización de los parques.
- Garantizar la accesibilidad equilibrada de la población a la oferta recreativa de la ciudad.

#### **c. Actividades.**

- Formulación del Plan de etapas.
- Identificación de los mecanismos de gestión, financiación y administración de los Parques de Ciudad.

#### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación y/o la entidad que dentro de la re - estructuración asuma sus funciones.

#### **e. Plazo.**

En un plazo no mayor de seis meses deberá quedar concertada con los propietarios el área de los Parques, áreas que deberán ser precisadas dentro de la cartografía oficial del presente acuerdo y en el corto plazo dentro de la vigencia del POT deberán quedar realizados los estudios que permitan en el mediano y largo plazo la realización de los Parques.

#### **f. Proyectos:**

- ❖ 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 e parque Peñón Redondo.

### **Artículo 164. Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Tradicional**

#### **a. Objetivo.**

Devolverle al Centro Tradicional su función de albergar eficientemente los usos institucional de cobertura local, departamental y regional, previendo la habilitación y el mejoramiento de las

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

### **b. Objetivos específicos.**

- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo.
- Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación.
- Las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios.
- La definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

### **c. Actividades.**

- Definición de las Unidades de Actuación Urbanística.
- Determinación de la estrategia general de gestión y financiación.
- La formulación de las normas específicas para la correspondiente actuación.

### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

### **e. Plazo.**

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce meses a partir de la aprobación del presente acuerdo y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

### **g. Programas.** Propuesta en valor de los componentes históricos y patrimoniales del área central de la ciudad.

Los planes parciales deberán determinar la prioridad de los proyectos específicos de acuerdo con el objetivo del programa.

### **h. Proyectos:**

- ❖ Plan parcial de renovación urbana centro tradicional

## **Artículo 165. Plan Parcial de espacio público Área Centro tradicional.**

### **a. Objetivo.**

Brindar un área con las condiciones necesarias de accesibilidad, descongestión y competitividad que respondan a la actividad de Centro Institucional de carácter regional previstas dentro del POT.

### **b. Objetivos específicos.**

- Configuración detallada del Plan Vial Arterial y local del sector.
- Valoración de posibles áreas de estacionamientos y en general las que faciliten el servicio al vehículo público y privado.
- Identificación de las manzanas que deben ser integradas al espacio público.
- Especificaciones de amoblamiento urbano.
- 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.

### **c. Actividades.**

- Definición del Plan de Estructura.
- Formulación del Plan de Etapas.
- Identificación de la Estrategia General de Gestión y Financiación.

### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

### **e. Plazo.**

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce meses a partir de la aprobación del presente acuerdo y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT. Esta Plan deberá estar coordinado con el Plan de Renovación Urbana del Centro tradicional.

### **f. Programas.** Propuesta en valor de los componentes históricos y patrimoniales del área central de la ciudad.

Los Planes Parciales deberán determinar la prioridad de proyectos específicos de acuerdo con el objetivo del programa.

### **g. Proyectos.**

- ❖ Plan Parcial de espacio público centro tradicional.

## **Artículo 166. Planes Parciales de espacio Público Rondas Mampuesto y Matamundo.**

### **a. Objetivo.**

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Consolidar la estructura urbana de las U.P.Z del Oro y de las Ceibas, a partir de los corredores paisajísticos y ambientales como son las rondas de los ríos Mampuesto y Matamundo.

### **b. Objetivos específicos.**

- Definición técnica del cauce, ronda hídrica de los respectivos cuerpos de agua con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.
- Determinación de la Z.P.M.A. de las respectivas rondas.
- Formulación de la estrategia de vinculación de las Áreas determinadas como Cesión Tipo A, dentro de la consolidación de las Z.P.M.A.
- Formulación del Proyecto de infraestructura física y espacial que garanticen la utilización del área como zona de recreación activa y pasiva.
- Reestructurar el territorio en función de recuperar los ríos como fuentes ambientales, garantizando en el largo plazo, la Sostenibilidad ambiental de la ciudad.

### **c. Actividades.**

- Definición del Plan de Estructura.
- Formulación del Plan de Etapas.
- Identificación de la Estrategia General de Gestión y Financiación.

### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será La División de Asistencia Técnica Rural y Medio Ambiente.

### **e. Plazo.**

El plazo para la elaboración de los estudios será de un periodo constitucional a partir de la aprobación del presente acuerdo y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

f. **Programas:** Acciones conjuntas para la recuperación de los cuerpos hídricos del Municipio, integrado a los proyectos de parques de Ciudad y Nuevas Centralidades Urbanas.

### **g. Proyectos:**

- ❖ Río como espacio público articulador.
- ❖ Plan parcial de la Ronda Nueva Centralidad de Mampuesto.
- ❖ Macroproyecto Ronda Nueva Centralidad de la Toma.
- ❖ Plan parcial Nueva Centralidad de Matamundo.

## **Artículo 167. Planes Parciales de Desarrollo de Nueva Centralidad La Toma, Mampuesto y Matamundo.**

### **a. Objetivo.**

Consolidar las áreas de equipamiento periférico de la ciudad que garanticen la equidad espacial en los servicios sociales de la ciudad contribuyendo a la descongestión del centro tradicional.

### **b. Objetivos específicos.**

- Determinar con los propietarios de las áreas identificadas en los PLANOS FU-07 Y FU – 08, Las áreas viables para la realización de los planos.
- Fijar con los propietarios los distintos mecanismos de gestión y financiación que permitan la realización de las centralidades.

### **c. Actividades.**

- Formulación del Plan de etapas.
- Identificación de los mecanismos de gestión, financiación y administración de los Parques de Ciudad.

### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quién podrán realizarlos por iniciativa privada o pública de acuerdo con el proceso de concertación con los propietarios.

### **e. Plazo.**

En un plazo no mayor de seis meses deberá quedar concertada con los propietarios el área de las centralidades, áreas que deberán ser precisadas dentro de la cartografía oficial del presente acuerdo y en el corto plazo dentro de la vigencia del POT deberán quedar realizados los estudios que permitan en el mediano y largo plazo la realización de las centralidades.

f. **Programas:** Distribución equitativa de los equipamientos de la ciudad respondiendo a la función específica que le da cada entorno o zona.

### **g. Proyectos:**

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

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- ❖ **Plan Parcial Nueva Centralidad de Mampuesto.** Complementará la oferta educativa de Neiva, en educación superior y técnica, garantizando la consolidación de un Gran Campo 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.

### **Artículo 168. Plan Parcial de Revisión de Norma Urbanística del área de Actualización de Norma.**

#### **a. Objetivo.**

Ajustar las tendencias de usos y actividades de las zonas en función del POT, dadas las características de altísima transformación de la zona en mención.

#### **b. Objetivos específicos.**

- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo.
- Asignación de usos principales y complementarios.
- Definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación.
- Las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios
- La definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad.

#### **c. Actividades.**

- Levantamiento detallado de usos predio a predio.
- Estudio tipológico del área.
- Modelos de posible transformación del área.
- La definición de las normas específicas.

#### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será el departamento Administrativo de Planeación Municipal.

#### **e. Plazo.**

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce meses a partir de la aprobación del presente acuerdo y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

### **Artículo 169. Plan Parcial De Desarrollo Tratamiento De Borde Upz –4, Upz- 2.**

#### **a. Objetivo.**

Generar áreas urbanas que le permitan a la totalidad de la ciudad su integración con el Río Magdalena.

#### **b. Objetivos Específicos.**

- Determinar con los propietarios de las áreas identificadas en los PLANOS FU-07 Y FU – 08, Las áreas viables para la realización de los planes.
- Fijar con los propietarios los distintos mecanismos de gestión y financiación que permitan la realización de los planes.
- Definir la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo.
- Asignar los usos principales y complementarios.
- Definir las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación.
- Definir las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios
- Definir las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad.

#### **c. Actividades.**

- Levantamiento detallado de usos predio a predio.
- Estudio topológico del área.
- Modelos de posible transformación del área.
- La definición de las normas específicas.

#### **d. Responsable.**

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación y/o la entidad que dentro de la re - estructuración asuma sus funciones.

#### **e. Plazo.**

El plazo para la elaboración de los estudios será de un periodo constitucional a partir de la aprobación del presente acuerdo y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del pot.

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**Artículo 170. Macroproyectos.**

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito.

Se ajustarán en el corto plazo al programa conjunto que formulen los municipios enumerados en el título ii, capítulo iv; de acuerdo con las concertaciones frente a un programa de ejecución común de acuerdo con las instancias previstas por la ley. como macroproyectos de iniciativa del municipio están:

**Proyectos:**

- ❖ Macroproyecto Ronda Regional Río Las Ceibas.
- ❖ Macroproyecto Ronda Regional Río del Oro.
- ❖ parque regional de ronda la ceibas.
- ❖ parque regional de ronda río del oro.
- ❖ Proyectos de capacitación comunitaria en gestión y seguimiento de proyectos urbanos.

**Programas viales:**

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.

Configurar el plan vial arterial de la ciudad para una proyección de población de 450.000 habitantes a la vigencia del P.O.T.

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

**Proyectos:**

- ❖ **Plan vial Prioritario.**
- ❖ **Plan Vial y de Transporte.**
- ❖ **Proyecto de creación de las U.P.Z..**

**Artículo 171. Tramites De Aprobación.**

Se deberán surtir los tramites dispuestos en la Ley 388 de 1997 y sus respectivos decretos reglamentarios.

**CAPITULO IX: MECANISMOS DE GESTION Y FINANCIACION PREVISTOS POR EL POT.**

**Artículo 172. Mecanismos De Gestión.**

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

- De intervención sobre la estructura predial.
- De intervención sobre los derechos de propiedad.
- Financieros.
- Para el reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 173. Instrumentos De Intervención Sobre La Estructura Predial.**

Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

los propietarios de un área definida como unidad de actuación urbanística en suelo urbano. Los instrumentos que permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe son:

### a. Integración inmobiliaria.

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

Se incentiva la utilización de éste instrumento con un aumento de densidades estipulado en las fichas normativas para cada área homogénea.

### b. Reajuste de Tierras.

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

## Artículo 174. Instrumentos De Intervención Sobre El Derecho De Propiedad.

La Ley 388 de 1997 ha determinado que la propiedad tiene una función social y ecológica. Cuando ésta función no se cumple, se abre paso a la utilización de los siguientes instrumentos de intervención pública sobre la propiedad:

### • La Enajenación Voluntaria.

Según lo dispuesto en la Ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración municipal, las entidades del nivel Departamental o Nacional, y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.

### • La Enajenación Forzosa.

Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en la venta mediante pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre y cuando el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por la Ley.

### • La Expropiación por Vía Judicial

Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.

### • La Expropiación por Vía Administrativa.

Se tramita exclusivamente ante las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e, h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la Ley.

Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o en acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal.

## Artículo 175. Instrumentos Financieros.

Son instrumentos financieros los siguientes:

### a. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.

- **Las Compensaciones.** Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.
- **El Aprovechamiento Urbanístico.** Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.
- **La Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción.** Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.
- **La Cooperación entre Partícipes.** Mediante el sistema de cooperación entre partícipes se puede repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de planeación.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**Paragrafo:** Los costos de los diseños de las obras se cargarán al presupuesto municipal, mientras que la ejecución de los proyectos del cronograma menos el proyecto VIS se cobrará por el sistema de valorización.

### **b. 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.

Este mecanismo de financiación se encuentra establecido en el capítulo IX, artículos 73 al 87 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto reglamentario número 1599 de 1998.

### **c. 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.

De acuerdo al Decreto No 041 de 1997 o estatuto de Valorización de Neiva, la contribución de valorización se aplicará cuando:

- Se trate de proyectos de interés público de amplia cobertura y relacionados con la remodelación y renovación urbana, sistema vial, servicios públicos.
- Cuando el 60% o más de los propietarios o poseedores beneficiados soliciten directamente y por escrito la realización de la obra y sus cobro por valorización, cuando se cuente con la aprobación del Concejo mediante Acuerdo

La contribución se asignará teniendo en cuenta:

- El presupuesto o costo de la obra.
- El beneficio calculado para cada inmueble.
- La capacidad de pago de los contribuyentes.
- Los plazos de amortización y las formas de pago, el plazo no excederá los 48 meses y el valor de la cuota no podrá ser menor a 2.5% del salario mínimo mensual vigente.

Por otra parte, un mecanismo alternativo a la valorización que puede rendir iguales beneficios económicos con menos costos administrativos es la imposición o incremento diferencial en la tarifa del predial durante un lapso determinado.

### **Artículo 176. Procedimiento Para El Cobro de Plusvalía.**

El Decreto 1599 de 1998 fija una forma de calcular la plusvalía para cada uno de los hechos generadores, en términos generales el procedimiento es el siguiente:

#### **Incorporación de suelo rural a urbano:**

(Nuevo precio de Referencia - Precio comercial base) X Total de metros del predio.

#### **Cambio de uso:**

(Nuevo precio de Referencia - Precio comercial base) X Total de metros del predio objeto de plusvalía, descontando las cesiones para espacio público y las afectaciones viales

#### **Mayor aprovechamiento del suelo:**

- **Precio de Referencia:** Precio de M2 antes de la acción urbanística.
- **Potencial adicional de edificación:** (M2 permitidos por la nueva norma descontando las cesiones para espacio público y las afectaciones viales)  
(M2 permitidos por la antigua norma).
- **Monto Total del Mayor valor:** (Potencial de edificación de cada predio individual) X Precio de referencia)
- **Plusvalía por M2:** Monto Total del Mayor valor/ área potencial adicional de edificación.

#### **Ejecución de Obras Públicas Previstas en el POT :**

(Precio Comercial M2 después de la Obra - Precio Comercial M2 antes de la obra) X Total M2 del predio.

En el plano No 10 se ilustran las áreas o zonas de la ciudad en las cuales se generan plusvalías de acuerdo a las decisiones adoptadas por el POT.

#### **Procedimientos:**

- Concejo determinará la Tasa de plusvalía a cobrar la cual oscilará entre un 30% a un 50%.
- El monto de la plusvalía calculado para cada predio se incrementará con el índice de precios al consumidor (IPC) a partir del momento en que quede en firme la liquidación y hasta cuando se haga efectivo su pago, es decir, cuando el propietario solicite una licencia de urbanización o construcción, cuando ceda o venda el inmueble, cuando ocurra un cambio efectivo de uso del

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

inmueble y cuando adquiera títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción.

- Dentro de los cinco días siguientes a la aprobación del plan el alcalde solicitará la estimación del mayor valor por metro en las zonas consideradas, este cálculo se realizará en un plazo de 60 días.
- Dentro de los siguientes 45 días el alcalde liquidará la plusvalía para cada uno de los inmuebles y tendrá un plazo de 30 días hábiles para notificar a los propietarios.
- Los propietarios que interpongan el recurso para la revisión de la estimación del efecto de plusvalía y éste requiera la realización de un nuevo avalúo, asumirán el costo del mismo. En todo caso el avalúo será solicitado directamente por el alcalde municipal ante el IGAC, la entidad que haga sus veces, o los peritos inscritos en Lonjas y Asociaciones Similares.

### TITULO IV. COMPONENTE RURAL

#### CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES

##### **Artículo 177. Definición.**

El componente rural del Plan de Ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción, entre los asentamientos rurales y la cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

#### CAPITULO II: DEFINICION, OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS

##### **Artículo 178. 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.

##### **Artículo 179. Objetivos, políticas y estrategias.**

Para el componente rural se asimilarán los objetivos, políticas y estrategias establecidos en el Componente General para este sector, en los artículos correspondientes al título II del presente acuerdo.

##### **Artículo 180. División Administrativa Del Suelo Rural .**

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 las zonas administrativas.  
Generar unidades de gestión local para el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.**

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

NUEVOS CORREGIMIENTOS
1. GUACIRCO
2. FORTALECILLAS
3. CAGUAN
4. AIPECITO
5. CHAPINERO
6. SAN LUIS
7. VEGALARGA
8. RIO LAS CEIBAS

##### **Artículo 181. Nueva División Política Administrativa.**

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

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, once (11) Centros Auxiliares y sesenta y una (61), veredas, incluyendo las correspondientes a los corregimientos, de acuerdo a la distribución planteada en el cuadro No. 22, del documento técnico de soporte ANEXOS RURALES.

**Parágrafo.** Congelar por un periodo equivalente al del presente P.O.T. la creación y/o modificación de veredas, comisarias y corregimientos.

### Artículo 182. Políticas

Son políticas a corto y mediano plazo en relación con los asentamientos humanos rurales las siguientes:

1. Controlar el crecimiento de los centros poblados.
2. Establecer dimensionamientos mínimos de predios rurales.
3. Apoyar la solución de servicios públicos domiciliarios.

## CAPITULO III. SISTEMAS ESTRUCTURANTES RURALES - NORMAS ESTRUCTURALES.

### Artículo 183. Del sistema Estructurante del Municipio

El sistema estructurante rural comprende los elementos más destacados del medio natural que configuran el territorio municipal y le imprimen sus características determinantes. A la vez incluyen otros sistemas artificiales que integran las zonas urbana y rural que comunican y organizan los desarrollos en el territorio rural.

### Artículo 184. Descripción de los constitutivos naturales.

Lo conforman los sistemas orográfico, hidrográfico, otras áreas de interés ambiental y ecosistemas estratégicos naturales. Son criterios fundamentales para su manejo:

En suelo rural los aspectos ambientales tendrán prevalencia sobre otros procesos tales como los de construcción, parcelación o explotación. Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales como: el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc.; así mismo se debe considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

### Artículo 185. Del Sistema Orográfico

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

- a. Pendientes mayores al 50%.
- b. Áreas superiores o iguales a la cota 1.800 m.s.n.m..

### Artículo 186. Fuentes Hídricas Por Corregimientos.

ORIENTE	OCCIDENTE	NORTE	SUR
R. Las Ceibas	R. Organos	R. Fortalecillas	R. Del Oro
R. Fortalecillas	R. Chiquilá	R. Baché	R. Arenoso
R. San Bartolo	R. Cachichi	R. Magdalena	Q. Zanja Honda
R. San Antonio	R. Alpecito	R. Ceibas	Q. Yarumito
R. Mottlón	Q. Volcán	Q. Seca	Q. Venado
Q. El Colegio	Q. Te encuentre	Q. San Francisc	Q. Venadito
Q. Sta helena	Q. Sta. Rita	Q. San Andres	Q. Tigre
Q. Cauchal	Q. soledad	Q. Potrero	Q. San Bartolo
Q. La Tovar	Q. Sanja honda	Q. Peñas lancas	Q. Moral
Q. La Plata	Q. Quebradón	Q. La Mojarra	Q. Madroño
Q. Urraca	Q. Poleo	Q. La Jagúa	Q. La Caida
Q. Cocal	Q. Pintada	Q. La Honda	Q. Jagualito
Q. Sonora	Q. Palmar	Q. Guayabal	Q. Jabonera
Q. Las Lajas	Q. Montañuela	Q. El Venado	Q. Huesal
Q. Ahuyamales	Q. miga	Q. El Salado	Q. Guadual
Q. Yarumal	Q. Mangos	Q. El Neme	Q. El Limón
Q. Floragaita	Q. Manantiales	Q. Carbones	Q. Balso
Q. Brisas	Q. Los micos	Q. Aurora	Q. Arena Blanca

**ALCALDIA DE NEIVA**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Q. Cedral	Q. Las Mangas		Q. Agua Blanca
Q. Canoas	Q. La Quejumb.		
Q. La Estrella	Q. La Pita		
Q. San Bartolito	Q. La Montaña		
Q. El Mico	Q. La Mica		
Q. Cumbre	Q. La Lechalosa		
Q. La Esperanz	Q. La culebra		
Q. LasTres Cruc	Q. La ceja		
Q. Florida	Q. La bolsa		
Q. La Espiga	Q. Infierno		
Q. Palestina	Q. Guache		
Q. Agua Fria	Q. Geronimo		
Q. Tuquilla	Q. Gallineta		
Q. Honda	Q. Espejo		
Q. Caracol	Q. Encillada		
Q. Urraca	Q. El rubi		
Q. Beltrán	Q. El roble		
Q. Bélgica	Q. El oso		
Q. Serrato	Q. El avila		
Q. Tigre	Q. Dorado		
Q. mango	Q. Delicias		
Q. Batán	Q. Cristalina		
	Q. Corozal		
	Q. Castaño		
	Q. Cachicito		
	Q. Cacao		
	Q. Borugal		
<b>ORIENTE</b>	<b>OCCIDENTE</b>	<b>NORTE</b>	<b>SUR</b>
	Q. Baho		
	Q. Arenoso		
	Q. Aguadulce		
	Q. El boquete		
	Q. Aguache		
	Q. Aguacate		
	Q. Agua Calient		
	Q. Las palma		

**Paragrafo:** Una vez adoptado el POT, se distribuirán en sus respectivos corregimientos.

**Artículo 187. Cuencas Hidrográficas Del Municipio De Neiva**

CUENCA	SUBCUENCAS	MICROCUENCAS	AREA MICROCUENCAS (Ha)	AREA SUBCUENCAS (Ha)	%	
RIO MAGDALENA	RIO AIPE	QUEBRADA CACHICHI	1.337.45	36.849.75	29.78	
		RIO CACHICHI	7.810.99			
		RIO AIPECITO	4.486.33			
		QUEBRADA CHUIQUILA	4.948.88			
		QUEBRADA ORGANOS	3.593.22			
		QUEBRADA LA CRUZ	648.18			
		QUEBRADA BUENA VAQUERA	2.782.56			
		QUEBRADA JERONIMO	2.115.86			
		QUEBRADA MIEL DE ABEJAS	700.71			
		OTRAS MICROCUENCAS	8.445.57			
		QUEBRADA BUSIRACO			3.251.14	2.63
		RIO BACHE	OTRAS MICROCUENCAS	6.351.13	11.351.86	9.18
			QUEBRADA POTRERO	1.077.58		
	RIO YAYA		2.459.35			
	QUEBRADA EL CHIFLON		1.463.80			
	RIO FORTALECILLAS	RIO SAN ANTONIO	6.377.28	19.758.84	15.97	
		QUEBRADA EL PITAL	525.88			
		QUEBRADA EL COLEGIO	20.90.03			
		QUEBRADA LA JAGUA	3.426.15			

**ALCALDIA DE NEIVA**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

		OTRAS MICROCUENCAS	7.339.50		
		QUEBRADA LOS MICOS	3.948.65		
		RIO SAN BARTOLO	5.274.78		
	RIO LAS CEIBAS	QUEBRADA MOTILON	3.184.15	27.979.71	22.62
		QUEBRADA LA PLATA	1.481.07		
		OTRAS MICROCUENCAS	2.783.89		
	RIO DEL ORO	QUEBRADA EL TIGRE	997.93	6.940.03	5.61
		OTRAS MICROCUENCAS	5.942.10		
	QUEBRADA EL ARENOSO	QUEBRADA EL NEME	857.23	4.410.54	3.57
		QUEBRADA EL LIMÓN	1.485.88		
		OTRAS MICROCUENCAS	1.967.43		
	QUEBRADA LA TOMA			609.94	0.49
				2.310.40	1.87
	QUEBRADA EL VENADO			1.561.14	1.26
	QUEBRADA EL CAIMAN			8.684.45	7.02
	OTRAS SURCUENCAS				
<b>TOTAL</b>				<b>123.707.80</b>	<b>100</b>

**Artículo 188. Del Manejo En Áreas De Protección A Nacimientos De Corrientes De Agua.**

En las áreas de protección a nacimientos de corrientes e agua, se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación del caudal de agua, de la flora y la fauna, así, como cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico.

**Parágrafo 1.** Toda nueva construcción en terrenos con existencias de nacimientos de agua deberá respetar el área de humedales y recarga.

**Parágrafo 2.** Aplíquese el principio de precaución al humedal denominado Nacimiento de la Quebrada la Toma, hasta tanto la autoridad ambiental competente presente los resultados del proceso de investigación científica.

**Artículo 189. Áreas de Reserva Natural.**

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.**
- **Ronda río El Oro.**

Plan0 FR-2d- Zonas Ambientales.

**Artículo 190. Zonas Protegidas:**

- **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.

Plan0 FR-2d- Zonas Ambientales.

**Artículo 191. De Otras Áreas De Interés Ambiental Y Ecosistemas Estratégicos.**

Están conformadas por las áreas de ecosistemas naturales del territorio municipal, los parques ecológicos, recreativos y las áreas de importancia ambiental:

- **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, Malabrigo, río en el Caquetá, Fortalecillas, Villavieja, la Plata, Río Negro en el Huila, Río Guayabero, Río Tigre Río Coreguaje.

Cuadro N°30, Documento Técnico de soporte Capítulo II, Parte III, "Zonificación Ambiental y Usos del Suelo" – Categoría Apza5.

Plan0 FR-2d- Zonas Ambientales.

**Artículo 192. Ecosistemas Estratégicos - Municipio Neiva**

La descripción y especificaciones de los Ecosistemas Estratégicos enumerados a continuación, se encuentran en el documento de formulación Rural, CAPITULO III, PARTE 3.

Plano FR-2d – Zonas Ambientales.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

ECOSISTEMA
LA CUNCIA
LAS DELICIAS Y LA ESPERANZA
EL CHIFLON U ORGANOS
CERRO LAS CEIBAS
RESERVA FORESTAL LA SIBERIA
CERRO DE SANTA LUCIA
LOMA DE BERLÍN

### **Artículo 193. Áreas De Utilidad Pública**

Con el fin de preservar las fuentes hídricas que tienen nacimiento y surten los acueductos de la zona urbana y rural del municipio de Neiva, declárense como zonas de utilidad pública y zonas de Reserva Forestal, las siguientes:

- Las zonas adyacentes a los nacimientos de agua, protegidas con bosque natural o no, en un diámetro no inferior a los cien (100) metros tomados desde el nacimiento, medidos a partir de su periferia.
- Todos los bosques y vegetación natural existentes en una franja de terreno no inferior a los treinta (30) metros de ancho paralela a cada lado de la cota máxima de inundación de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas o depósitos de agua que abastezcan represas para servicios hidroeléctricos y de riego, acueductos urbanos y rurales destinados al consumo humano, agrícola, ganadero acuícola o a usos de interés social.
- Todos los bosques y la vegetación natural existentes en el territorio municipal que se encuentren sobre la cota de los 2400 m.s.n.m. o superior a este.

### **Artículo 194. Incentivos Tributarios.**

Los predios que sean declarados como áreas de utilidad pública y áreas de Reserva Forestal, tendrán una rebaja en el impuesto predial. La unidad de medida por área para rebaja del Impuesto predial, será la hectárea y será directamente proporcional a la cantidad conservada, teniendo en cuenta los siguientes rangos de medida: Cuando el predio tenga más del 50% del área total conservados en bosque se rebajara el 80% del impuesto predial, la rebaja será del 40% del impuesto predial cuando se tenga entre el 30% y el 50% de cobertura boscosa, la rebaja será del 20% del impuesto predial cuando se tenga entre el 20% y el 30% de cobertura boscosa, la rebaja será del 10% del impuesto predial cuando se tengan entre el 10% y el 20% de cobertura boscosa.

### **Artículo 195. Áreas de Riesgos y Amenazas (Zonas Degradadas).**

Al no existir información emitida por la autoridad ambiental competente se asume dentro de este Plan de Ordenamiento Territorial, la información que hace parte del Ítem 2.10. del Documento de Síntesis de Diagnóstico CAPITULO I, Parte 2.

Las zonas referenciadas en el estudio preliminar, se deben priorizar para el estudio y la ejecución de obras de mitigación de impactos por riesgos y amenazas.

### **Artículo 196. De Mejoramiento Integral.**

Busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vida y entorno en asentamientos existentes en el área rural, susceptibles de recuperación y consolidación.

La intervención de mejoramiento en estas zonas está dirigida específicamente a superar la carencia en materia de servicios públicos y saneamiento, dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo. Así mismo comprenderá la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, con estrategias de coordinación intersectorial. En el caso de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo no recuperable se procurará su re-localización y la recuperación y aprovechamiento sostenible del medio natural afectado.

Este tipo de intervención se aplicará en aquellos asentamientos que presenten algunas de las siguientes características:

- Desvinculación de los sistemas de infraestructura vial y de transporte.
- Deterioro e intervención inadecuada del medio natural.
- Limitación crítica para el acceso a algunos de los servicios básicos (acueducto, saneamiento, energía).
- Espacio público insuficiente e inadecuado.
- Carencia de equipamientos básicos.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- Inestabilidad física por inundación o deslizamiento.
  - Condiciones críticas del tamaño de la vivienda, generando hacinamiento.
  - Subdivisión intensiva, tenencia irregular de la tierra y carencia de titulación.
- Estas intervenciones de mejoramiento se podrán efectuar a través de macroproyectos y programas con la concurrencia de la Nación y la cooperación internacional.
- Las acciones de legalización y regulación urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a la disminución de la ilegalidad en la tenencia y el reordenamiento, de acuerdo con las características de desarrollo del sector donde se localicen.

### **Artículo 197. Zonificación del Suelo Rural.**

Los usos del suelo del área rural se clasifican de la siguiente manera:

- Zona de Reserva forestal
- Zona Amortiguadora de perturbaciones
- Zona Forestal productora
- Zona Forestal protectora productora
- Zona de Recuperación Ambiental.
- Zona De Recuperación Ambiental Por Erosión.
- Zonas de Producción Económica Minera.
- Zona de Producción económica agropecuaria de baja intensidad.
- Zona de Producción económica agropecuaria de moderada intensidad.
- Zona de Producción económica agropecuaria de alta intensidad.

#### **Otras zonas:**

- Zona de manejo integrado de Cuencas
- Zona de actividad Industrial
- Zona Suburbana
- Otras Zonas: Uso Mixto, Pozos profundos, Rondas hídricas, de protección de infraestructura para servicios públicos, Transporte de Hidrocarburos, Interconexión Eléctrica, Corredor Férreo, Corredores viales de servicio rural.

**Parágrafo 1.** La zonificación y clasificación del suelo rural en el Municipio de Neiva, se determina como se señala en el ítem 2.5. del Documento técnico de Soporte (Formulación Rural) Capítulo III, Parte 3.

**Parágrafo 2.** Los usos correspondientes a la zonificación de Usos del Suelo se encuentran definidos en el cuadro N°30 del Documento Técnico de Soporte Capítulo III, Parte III.

### **Artículo 198. Usos Generales del Suelo.**

La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuada de utilización de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales. La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos generales del suelo, en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio.

### **Artículo 199. Criterio para la Reglamentación de los Usos del Suelo.**

Se tendrán las siguientes premisas para efectos de determinar la reglamentación específica, fundamentadas en la complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, la práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización, la preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social y el propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal, a través de una identificación de los usos compatibles que fortalezcan el potencial del territorio rural.

### **Artículo 200. Clasificación de usos**

Para cada una de las zonas rurales establecidas en el presente acuerdo se establece la siguiente clasificación de usos:

1. **Uso Principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
2. **Usos compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

3. **Usos condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el Uso Principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.
4. **Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el Uso Principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social

### **Artículo 201. De la Zona de Reserva Forestal**

Es la Zona de reserva Forestal de propiedad pública o privada, reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento, mantenimiento, y utilización racional de las áreas forestales protectoras o productoras-protectoras (Capítulo 9º Ley 622/77 "Reservas Naturales" y demás normas).

### **Artículo 202. De la Zona Amortiguadora de Perturbaciones**

Es la zona ubicada en la periferia de los ecosistemas estratégicos, para que atenúe en las perturbaciones que puedan causar la acción humana. En esa zona se podrán imponer restricciones y limitaciones de dominio.

Estas zonas se delimitan con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra el área protegida.

### **Artículo 203. De la Zona Forestal Productora.**

Corresponde A la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para garantizar las condiciones ambientales de área y obtener productos forestales para comercialización o consumo.

Además de procurar la Sostenibilidad ambiental, el propósito de estas áreas es contribuir al desarrollo local y regional a través de la producción económicamente rentable y sostenible de madera y otros productos forestales. Utilizando técnicas silviculturales adecuadas, que causen el menor deterioro a los suelos y demás recursos naturales.

### **Artículo 204. De la Zona Forestal I Protectora - Productora.**

Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger los recursos naturales renovables y que además, puede ser objeto de actividades de producción condicionadas necesarias al mantenimiento del efecto productor.

El objetivo es fomentar el uso sustentable de los recursos naturales renovables y particularmente de los productos forestales e incentivar a través de dicho uso y de prácticas convencionalistas, el desarrollo regional. Se busca igualmente, propiciar la investigación, el desarrollo de tecnologías de manejo y aprovechamiento silvicultural, la educación ambiental y la recreación, y según las características naturales de cada área, la protección de suelos, recursos hidrológicos y servir de zona de amortiguamiento para áreas más estrictamente protegidas.

### **Artículo 205. De La Zona De Recuperación Ambiental.**

Comprende aquellas áreas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.

### **Artículo 206. De la Zona Uso de Recuperación Ambiental Por Erosión.**

Es la Zona que ha sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación (erosión en surcos, cárcavas, laminar, terracetos, zanjonos, entre otras), bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.

### **Artículo 207. Del Uso de Producción Económica Minera.**

Áreas que disponen de recursos minerales explotables, que no comprometen los suelos de protección, y se localizan en las áreas de gran potencial donde se permite la actividad minera extractiva. El criterio general de ellas se orientará a no comprometer la posible explotación minera en el futuro. Su aprovechamiento debe hacerse subterráneamente o a cielo abierto.

Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación se sujetarán, en cada caso, a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental competente.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**Parágrafo 1.** En la explotación minera y beneficio de los recursos naturales deben tenerse en cuenta consideraciones técnicas y normativas que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la Sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

**Parágrafo 2.** En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en sus respectivas licencias.

**Parágrafo 3.** El área mínima de los lotes para estas zonas se establecerá asociado a los parámetros definidos para las unidades Agrícolas Familiares UAF, establecidas para el Municipio de Neiva, por la entidad competente, excepto para la explotación de hidrocarburos.

### **Artículo 208. De la Zona de Producción Económica Agropecuaria De Baja Intensidad.**

Es la Zona con explotaciones agropecuarias tradicionales, con poca rentabilidad, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales. Son suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%.

### **Artículo 209. De la Zona de Producción Económica Agropecuaria de Moderada Intensidad.**

Es la zona donde es necesario realizar un trabajo previo de adecuación del suelo para ser utilizados en cultivos y/o actividades pecuarias. Tienen restricciones fuertes en espacio, economía y mercadeo.

Su suelos son de mediana capacidad agrológica; caracterizados por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

### **Artículo 210. De la Zona de Producción Económica Agropecuaria de Alta Intensidad.**

Es la zona de cultivos semestrales mecanizados, con intenso empleo de insumos agrícola y maquinaria. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puede implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por el relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

Son terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas intensivos, de mayor productividad, con buenas perspectivas de mercado, que deberán contar con infraestructura y formas de gestión adecuadas. Generalmente se trata de zonas con sistema de riego, que disponen de acceso a mercados o formas de transformación industrial que les proporciona estabilidad en el tiempo.

El objetivo en estas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento, pero dado que esta actividad está ligada a la utilización intensiva de importantes cantidades de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas fitosanitarios, la emisión de desechos (envases, plásticos, biomasa seca, etc.), y agentes contaminantes deberá ser dotada con las infraestructuras de apoyo y los instrumentos de control que eviten los impactos ambientales que se derivan de ello.

### **Artículo 211. Otras Zonas**

Corresponden a zonas con características diferentes a las mencionadas anteriormente, definidas a continuación:

### **Artículo 212. Del Manejo Integral de Cuencas.**

Deben ser manejados a nivel regional dentro de un sistema de manejo integral de cuencas que prevea las siguientes normas:

1. **Usos principales:** Análisis y preservación del recurso agua y su adecuado aprovechamiento en interacción con el territorio y su capacidad de soporte.
2. **Usos compatibles:** Satisfacción de necesidades básicas: abastecimiento de agua, alimentos y energía. Regulación climática e hídrica para la producción agropecuaria e industrial.
3. **Usos condicionados:** Zonas de captación y construcción de infraestructura básica,

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

distribución y aprovechamiento productivo y zona de vertimientos superficiales.

4. **Usos prohibidos :** Todos los que atenten contra la calidad del recurso y no cumplan con la asignación de los usos del agua de conformidad con el artículo 41 del Decreto 1541 de 1978.

**Parágrafo.** Establecer el marco estratégico de manejo integral de cada cuenca entre la CAM y los entes territoriales correspondientes en cada caso para obtener un espacio común de entendimiento y concertación, con miras a proteger el agua, concediéndole prioridad a las condiciones de regulación hídrica y calidad del agua para satisfacer demandas actuales y futuras de desarrollo, sin excluir el manejo de los otros recursos naturales que trascienden la cuenca hidrográfica.

### **Artículo 213. Zonas De Actividad Industrial.**

Área destinada para instalación y desarrollo de establecimiento industriales y manufactureros, de localización suburbana o rural.

En esta área el Municipio debe considerar:

- Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.
- Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídrico y aire.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuado sistema de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
- Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinada a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
- Que no desequilibre los sistemas urbanos-regionales establecidos y no generen nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

### **Artículo 214. Otras Zonas: De Uso Mixto**

Constituido por la mezcla de actividades agrícolas, pecuarias (mayores y menores), áreas de esparcimiento, vivienda campesina, vivienda campestre, pero donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación bajos u unas actividades de producción primaria (cultivos agrícolas y forestales) de predominio.

Por tratarse de actividades localizados en el suelo rural se dará prevalencia a la producción agrícola, pecuaria y forestal, y a las edificaciones de apoyo a su funcionamiento, en los términos establecidos para las áreas de reserva agrícola.

**Parágrafo 1.** La instalación de dichas actividades deben prever los retiros, aislamientos, manejo y control de vertimientos y olores.

**Parágrafo 2.** Se permitirán las infraestructuras propias y complementarios a la actividad. En todo caso, dichas instalaciones deberán integrarse al paisaje evitando cualquier tipo de interferencia visual y ambiental.

### **ARTICULO 215. Pozos Profundos, Rondas Hídricas Y Otras Disposiciones**

Para los pozos profundos se debe prever el siguiente manejo:

**Usos principales:** Utilización para el consumo humano, colectivo o comunitario, sea urbano o rural y utilización para necesidades domésticas individuales.

**Usos compatibles:** Usos agropecuarios comunitarios e individuales, comprendidas la acuicultura y la pesca.

**Usos condicionados.** Generación de energía hidroeléctrica. Usos industriales o manufactureros. Usos recreativos comunitarios Usos recreativos individuales, infraestructura Petrolera.

**Usos prohibidos:** Todos los demás

**Parágrafo 1.** Realizar un Plan de Manejo de las aguas subterráneas, incluyendo, manejo, seguimiento, monitoreo, y control de las aguas subterráneas por parte de la entidad ambiental competente a nivel regional y local que garantice el uso sostenible del recurso hídrico subterráneo.

**Parágrafo 2.** Determinar La zona de recarga de los acuíferos Gigante inferior ubicado en el sector de Busiraco, área forestal protectora- productora, con el fin de preservar y conservar dicha zona.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**Parágrafo 3.** Implementar una red y un plan de monitoreo basándose en las captaciones existentes, en el sector del municipio de Neiva, con el objeto de llevar un registro histórico de las variaciones de los niveles y la calidad del agua subterránea según los resultados de los indicadores tales como los nitratos, cloruros, sulfatos, y coliformes totales y fecales y paulatinamente ampliarla a todo el territorio.

**Parágrafo 4.** Implementar a corto plazo, medidas tendientes a proteger los aljibes, ya que la mayor concentración, de estos coincide con los lugares que tienen los índices de vulnerabilidad más altos: extrema y alta.

**Parágrafo 5.** Restringir y limitar el aprovechamiento para consumo humano de acuíferos vulnerables de contaminación como el Cuaternario y el gigante Medio.

**Parágrafo 6.** Aprovechamiento de Acuífero Gigante Inferior como alternativa de suministro de agua para consumo humano e industrial.

**Parágrafo 7.** Se deberá adoptar la reglamentación de usos y protección de acuíferos una vez sea elaborado por parte de la autoridad ambiental competente.

### **Artículo 216. Zonas De Protección De Infraestructura**

#### **a. Para Servicios Públicos.**

Cubre todas aquellas áreas correspondientes a unidades territoriales en las que existen o se prevén instalaciones de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

#### **b. Para Transporte de Hidrocarburos:**

El territorio de Neiva es cruzado por dos líneas de conducción de hidrocarburos:

**Uso principal de la franja de afectación:** Transporte de petróleo y sus derivados. Construcción de nuevos poliductos, oleoductos o gasoductos.

- 1. Usos compatibles:** Ejecución de obras necesarias para conservación, reposición y manejo de las tuberías y tránsito libre para trabajadores, equipos y maquinaria.
- 2. Usos condicionados:** Cultivos de pastos, hortalizas, leguminosas, plantas ornamentales u otros cultivos que no afecten la integridad de la tubería.
- 3. Usos prohibidos:** Siembra de árboles, edificaciones de carácter permanente, vías, redes de energía, acueducto o alcantarillado u otras que obstaculicen el mantenimiento y estabilidad de los ductos.

**Parágrafo.** El propietario, poseedor o tenedor del predio podrá usufructuar la franja para los usos condicionados obligándose a no ejecutar acto alguno que impida o perjudique el goce de la misma, o el funcionamiento de los ductos, dependencias o accesorios, ni obstaculizar el tránsito libre de trabajadores y equipos que cumplan con labores de operación, vigilancia y mantenimiento. Cualquier intervención sobre el derecho de vía debe ser informada y aprobada por la empresa propietaria de la infraestructura petrolera. Las distancias mínimas de aislamiento de las construcciones que se realicen en cercanías a estas instalaciones están determinadas por normas internacionales y son diferentes al ancho de la franja de afectación predial. Estas medidas son las que determine la empresa propietaria de la infraestructura petrolera. Para los cruces de esta infraestructura con redes correspondientes a otro tipo de infraestructura se deben tener en cuenta las normas y procedimientos vigentes para cada uno de los sectores.

### **Artículo 217. Interconexión Eléctrica:**

Se encuentran igualmente dos corredores de interconexión eléctrica que deben preservarse:

**Uso principal:** Transmisión de energía eléctrica.

**Uso compatible:** Construcción de infraestructura de apoyo y de preservación y mantenimiento del uso principal

**Uso condicionado:** Cultivos de pastos.

**Usos prohibidos:** Siembra de árboles, construcción de edificaciones, ejecución de obras y realización de actividades que obstaculicen el libre derecho que la empresa propietaria de esta infraestructura usufructúa.

**Parágrafo.** Dentro de la jurisdicción del municipio la empresa propietaria de la infraestructura de transporte eléctrico ha constituido servidumbre de carácter permanente e irrevocable que consiste en el derecho que tiene dicha empresa a cualquier título sobre el área de la servidumbre, fijada en 32 metros de ancho por el largo que cruza el municipio.

### **Artículo 218. Corredor Férreo.**

**Uso principal y compatible:** Transporte de carga y de pasajeros y construcción de

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

infraestructura de apoyo, preservación y mantenimiento del uso principal.

**Normas complementarias** : A una distancia de 20 m. del eje de la vía siempre y cuando no obstaculicen el libre funcionamiento del corredor ni de su infraestructura se podrán desarrollar actividades agropecuarias o realizar construcciones u obras que no perjudiquen la solidez de las instalaciones.

### **Artículo 219. Corredores Viales De Servicios Rurales.**

Para establecer dichos usos se requiere de:

1. Calzada de desaceleración y aislamiento ambiental de 15 m. a partir de dicha calzada.
2. Cumplimiento de los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y por el municipio en cuanto al manejo de aguas potables y servidas, de residuos sólidos y de mitigación

## **CAPITULO IV: DE LOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES**

### **Artículo 220. Descripción.**

Conforman los sistemas constitutivos artificiales rurales, el sistema vial y de transporte, el sistema de centralidades rurales, el conjunto de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como los parques, plazas, espacios cívicos, miradores y equipamiento rural y los sistemas de los servicios públicos rurales

### **Artículo 221. Del Sistema Vial Y De Transporte**

Es el sistema de vías que permite la interconexión de corregimientos y veredas entre sí. La función primordial desde el punto de vista vehicular es brindar accesibilidad.

### **Artículo 222. De la Jerarquía Vial Rural.**

El sistema vial rural se clasifica de acuerdo con el alcance y con las posibilidades de conexión que presentan. Para la zona rural el sistema vial tendrá cuatro jerarquías:

- Vías Principales
- Vías Secundarias
- Vías Terciarias
- Caminos
- Vías Departamentales
- Vías Nacionales

### **Artículo 223. Conceptualización de los Distintos Tipos de Vías.**

Para los efectos de comprensión y manejo en lo respectivo al sistema vial en la zona rural, refinasen los siguientes tipos de vías:

**Vías Principales:** Son las que comunican veredas entre sí, en uno o más corregimientos.

**Vías Secundarias:** Son las que permiten el acceso directo a las veredas desde las vías principales. Corresponden a las demás vías que permiten la modalidad (Vehicular, animal y peatonal) al interior de las veredas.

**Vías Terciarias:** Es la que sirve de acceso a partir de la red principal o secundaria, a uno o varios predios, teniendo un alcance limitado.

**Caminos:** En la zona rural del Municipio de Neiva, existen muchos caminos de comunicación, incluso con alcance intermunicipal (Algunos son reductos de caminos prehispánicos, que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes. Dichos caminos deben permitir el tráfico continuo de cabalgantes e forma individual o de grupos, sin entorpecer el flujo peatonal.

**Vías Departamentales y Nacionales:** Son las vías que comunican la zona rural del Municipio con otras municipalidades y Departamentos y tienen clasificación de vía Nacional.

Ver anexo 29 ( Documento Técnico de Soporte ANEXOS RURALES ).

### **Artículo 224. De las Secciones Mínimas de las Vías Rural.**

Se establece las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Neiva.

#### **1. Vías Principales:**

Calzada mínima: 6.00 metros

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Cuneta- berma o Andén según el caso: 2.00 metros  
ZPMA (retiro Mínimo): 15.00 metros  
La superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada.

### 2. Vías Secundarias y Terciarias:

Calzada mínima: 4.00 metros  
Cuneta- berma o Andén según el caso: 15.00 metros  
ZPMA (retiro Mínimo): 10.00 metros

### Artículo 225. De la Red Peatonal Rural.

En el área rural la red peatonal está conformada por la red de caminos y puentes que sirven para el acceso a veredas. Algunos de éstos caminos presentan valores patrimoniales por su antigüedad.

**Parágrafo:** El manejo de los caminos antiguos son tratados en lo correspondiente al patrimonio cultural y al sistema vial.

Entre ellos tenemos:  
Via Órganos san Luis – Neiva  
Via Neiva cerro Neiva – San Vicente del Caguan  
Via San Francisco – San Luis.

## CAPITULO V. DE LAS CENTRALIDADES RURALES

### Artículo 226. Del Sistema de Centralidades Rurales.

Están conformados por los centros poblados rurales. Dichos centros se clasifican por sus niveles de cobertura, acorde con los ámbitos territoriales que sirven:

- Centros Suburbanos Nivel 1
- Centros Suburbanos Nivel 2
- Centros Veredales.

### Artículo 227. De los Centros Suburbanos Nivel 1.

Son centros de aprovisionamiento de los asentamientos localizados en su área de influencia. En ellos se deberá presentar en forma ordenada el poblamiento, el cual requiere de planes especiales de intervención. Este nivel corresponde a espacios de mayor identidad de la población existente o en otros casos a espacios que se potenciarán en razón del impacto y la transformación por la construcción de macroproyectos. Se consolidarán mediante intervenciones que conlleven la generación de espacio público y la estratégica localización de equipamientos de mayor jerarquía y cobertura. En ellos se presentará una mayor diversidad de actividades al servicio de residentes y de la población de paso.

NIVEL 1
Aipecito
Chapinero
San Luis
Guacirco
Fortalecillas
Caguan
Vegalarga
Motilón

### Artículo 228. De los Centros Suburbanos Nivel 2.

Esta categoría intermedia atiende asentamientos existentes que pueden contar con un centro incipiente de comercio y servicios que atiende la población actual. Se deberá consolidar mediante intervenciones de generación de espacio público y la localización estratégica de equipamientos del ámbito local.

NIVEL 2
La Pradera
Organos
San francisco
Peñas Blancas

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

El Venado
El Triunfo
El Cedral
El Colegio
San Antonio
Palacios
Piedramarcada

**Artículo 229. De los Centros Veredales.**

Son centros que atienden una población dispersa y poseen un mínimo de equipamientos y servicios permanentes. En estos centros la concentración solo será de servicios; no se propiciará la concentración de población.

VEREDALES
La Florida
Jardín
La Cabaña
Piñuelo
La Julia
La Mata
Chapuro
San José
Pueblo Nuevo
Santa Helena
Platanillal

**Artículo 230. Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro - Parques, Plazas, Espacios Cívicos y Miradores.**

Este sistema se encuentra conformado por el conjunto de áreas cívicas y representativas y la red de miradores rurales:

**Áreas Cívicas Y Representativas Rurales**

**CORREGIMIENTO**

El Caguan  
 Fortalecillas  
 San Luis

**ESPACIO PUBLICO**

Plaza Principal – frente a la iglesia  
 Plaza Principal  
 Plaza Principal

**Miradores Del Área Rural**

**CORREGIMIENTO**

Guacirco  
 El Caguan  
 San Luis-Chapinero

**MIRADOR**

Alto del Condor- S. Fco. Manejo  
 Cerro Neiva  
 El Chiflón

**ACTUACIONES DE MANEJO**

Generación  
 Generación

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá las directrices generales de manejo, identificación y la delimitación y reglamentación específica.

**CAPITULO VI: DE LOS SERVICIOS PUBLICOS RURALES**

**Artículo 231. De las Disposiciones Sobre Servicios Públicos.**

Se aplicarán todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos en el componente urbano, que sean pertinentes para el presente componente rural, debido a que aunque siendo generalmente sistemas independientes, poseen condiciones similares de manejo y en muchos casos relaciones de independencia funcional. Sin embargo, a continuación se establecen algunas condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

### Artículo 232. De las Disposiciones Sobre Desechos Líquidos y Sólidos.

En la zona rural se tendrán en cuenta las Imitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillados con sus tratamientos finales y las disposiciones de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.

### Artículo 233. Del Tratamientos De Las Aguas Residuales En La Zona Rural.

Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

Para los asentamientos ya existentes, la Administración Municipal, acogerá los resultados que arroje el proyecto: "ESTUDIO DE SISTEMAS Y TECNOLOGÍA PARA SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DEL SANEAMIENTO HÍDRICO EN SECTORES CRÍTICOS DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA; AGUAS RESIDUALES", QUE DEBE REALIZARSE EN EL CORTO PLAZO, Y SE FIJARÁ UN PLAZO PRUDENCIAL PARA QUE DICHS ASENTAMIENTOS SE ACOJAN A LOS CORRECTIVOS RECOMENDADOS PARA EL TRATAMIENTO DE SUS AGUAS RESIDUALES.

### ARTICULO 234. Adquisición De Areas Para Acueductos Municipales O Veredales.

DE conformidad con la Ley del Medio Ambiente, artículo 111, y lo establecido en la Ley 373 de 1997, sobre el uso eficiente y el ahorro del agua, artículo 2 y 16, se delimitará y procurará la adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrológicos que surten el acueducto municipal o de los acueductos y saneamiento en corregimientos y veredas del municipio de Neiva.

ZONAS	FUENTES DE AGUA
INSP. COLEGIO	Quebrada el Colegio, afluente la perdz, Y Villahermosa
INSP. VEGALARGA	Rio Fortalecillas, Quebrada Monserrate Quebrada Barandilla.
VEREDA YUCALES	Rio Fortalecillas.
VEREDA PIEDRA MARCADA	Rio Fortalecillas, Quebrada El Cadillo
VEREDA CEDRAL	Rio Fortalecillas, Quebrada el Colegio
VEREDA TABOR	
VEREDAS AHUYAMALES	Rio Fortalecillas , Quebrada Ahuyamales Rio Fortalecillas , Quebrada Ahuyamales
INSP. PALACIOS	Quebrada piñal.
VEREDA SAN JOSE	Quebrada Urraca, Quebrada Urraquita
VEREDA LA ESPIGA	Quebrada la espiga, Quebrada Santa Helena, Quebrada Tambo de Mula.
INSP. SAN ANTONIO	Rio San Antonio, Rio Fortalecillas, caño Rio Verde, Quebrada Palestina.
VEREDA SANTA LIBRADA	Quebrada Piedra Blanca, Quebrada Palestina
VEREDA EL ROBLAL	Rio San Antonio, Quebrada la Urraca, Quebrada el Chorro.
VEREDA LAS PAVAS	Quebrada el Pital, Quebrada Urraca.
VEREDA LOS ALPES	Quebrada Caracol, Quebrada Palestina, Quebrada la Palma.
VEREDA PALESTINA	Quebrada os Micos, Quebrada caracol
VEREDA SANTA LUCIA	Quebrada San Antonio, afluente el Mico, Afluente Grande, Afluente la Laguna
INSP. DE MOTILON	Rio Las Ceibas, Quebrada Motilón, Quebrada, Quebrada Crestisucia. Rio Las Ceibas, Quebrada El
VEREDA EL VERGEL	Rio Las Ceibas, Quebrada Las Herrerias
VEREDA LOS CAUCHOS	Rio Las Ceibas, Quebrada Los Cauchos
VEREDA LAS CANOAS	Quebrada Canoas
VEREDA FLORAGAITA	Quebrada Los Micos, Quebrada Floragita
VEREDA SANTA BARBARA	Quebrada San bartolo, Quebrada San Bartolito
VEREDA PLATANILLAL	Rio Las Ceibas, Quebrada tres cruces
INSP. SAN BARTOLO	Rio San Bartolo, Rio Guadual
INSP. EL TRIUNFO	Quebrada el Limón, El Arenoso, El Guindal
VEREDA CHAPURO	El Limón, San Bartolito y el Higuieron.
INSP. EL CAGUAN	Quebrada Arenoso, El Jaqual, El Nene, Quebradilla y el Salado.
VEREDA LA LINDOSA	Quebrada Zanja Honda.
INSP. FORTALECILLAS	Rio Fortalecillas, Rio Magdalena
INSP. LA JAGUA	Quebrada la Jagua.
VEREDA LA MOJARRA	Rio Fortalecillas, Quebrada la Mojarra
VEREDA LA MATA	Quebrada el Caimán.
VEREDA ORGANOS	Quebrada San Jerónimo.
VEREDA CHAPINERO	Quebrada La Ceja
VEREDA SAN LUIS	Quebrada Órganos
VEREDA COROZAL	Quebrada Corozal
VEREDA PRADERA	Quebrada Aipecito.
VEREDA TUQUILA	Quebrada de San Pedro
INSP. SANTA HELENA	Quebrada el Cedral, Rio Las ceibas, Quebrada Bandal, La Brisa, Sta Manda, La Magdalena, la
VEREDA STA ROSALÍA	Rio Las Ceibas, Quebrada el Perú, Quebrada, Dontas, Quebrada el Chocoro
VEREDA LA PLATA	Quebrada la Plata
VEREDA PUEBLO NUEVO	Quebrada Yurumal, Rio Las Ceibas
VEREDA LAS NUBES	Quebrada el Acueducto, Quebrada el Siervo

**Parágrafo 1:** Se dará prioridad a la adquisición de predios para la protección de los nacimientos y

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

corrientes de agua de las siguientes quebradas de acuerdo con la utilización que de ellas hacen las Empresas públicas de Neiva o las juntas administradoras de acueductos veredales.

**Parágrafo 2:** Dicha área se debe cercar con una barrera física natural, la cual impida el ingreso del hombre y de animales domésticos al interior de la misma.

**Parágrafo 3:** El departamento administrativo de planeación municipal realizará en el corto plazo de la vigencia del pot, los estudios pertinentes para la reglamentación de los acueductos veredales, los cuales deberán quedar incluidos dentro los proyectos de acueductos de los centros poblados.

### **Artículo 235. Del Tratamiento.**

Dentro del área de protección de los nacimientos de las corrientes naturales de agua abastecedoras de acueductos veredales se deben plantar especies nativas que permitan la recuperación y regulación del caudal del agua, de la fauna y de la flora.

Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abastos para consumo humano y usos domésticos, mediante el cumplimiento de un área de protección de 30.00 metros a su alrededor. Los dueños o los poseedores de los predios del área de influencia de la bocatoma que efectúen labores de protección podrán ser objeto de los incentivos a establecer. Esta área se debe cercar y reforestar con especies nativas.

**Parágrafo:** La concesión de agua será otorgada por la autoridad ambiental.

## **CAPITULO VII: DE LAS NORMAS RURALES GENERALES DE LAS NORMAS SOBRE INTERVENCIONES, DENSIDADES Y USOS POR POLIGONOS**

### **Artículo 236. De las Intervenciones.**

Los “tipos de intervención” definen los objetivos diferenciales de desarrollo en correspondencia con la situación actual y la vocación de las áreas identificadas por zonas homogéneas, según tipo, capacidad y aptitud del suelo. A la vez, orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco de la formulación se establecen para el uso y ocupación del territorio rural.

Los tipos de intervención establecen las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona con respecto a la utilización del suelo, aprovechamiento constructivo, posibilidad de uso, características de las edificaciones, protección ambiental y del paisaje requerido entre otros.

### **Artículo 237. Explotación de Material.**

Corresponde al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción (Ver plano de explotación minera.). Al interior de dicha zona se incluyen los frentes activos o zonas de explotación, así como las zonas de potencial minero.

### **Artículo 238. Zonas de explotación.**

Corresponden a las áreas cuya actividad principal es la extracción minera para la industria de la construcción. Incluye tanto el material que no va sufrir posteriores transformaciones como, la arena, la piedra, la arcilla, el mármol y otros minerales, así, como aquel que se someterá a un proceso de transformación. Toda actividad minera deberá tecnificarse con miras a reducir y controlar los efectos ambientales que se deriven de esta actividades. Cuadro No. 16 y 17, Item 2.7.5. Producción Minera, del documento de Diagnóstico rural, CAPITULO I, PARTE II.

### **Artículo 239. Disposiciones Generales.**

En la Explotación Minera y benéfico de los recursos minerales, deben tenerse en cuenta consideraciones técnica y normativas que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la Sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y normas vigentes y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en su respectiva licencia.

Adicionalmente, se deberá proporcionar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

### **Artículo 240. De la Localización de la Explotación Minera.**

Podrán autorizarse como uso restringido en el suelo rural de uso Forestal protectora-productora y de producción económica erosionada, los proyectos de exploración y explotación minera, diferentes a los materiales de construcción, piedra, arcilla, y arena, cuyo aprovechamiento sea de interés general para el desarrollo social y económico, previo el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.

**Parágrafo.** Dichos aprovechamientos deberán hacerse subterráneamente, en ningún caso se admitirán a cielo abierto. Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación se sujetarán, en cada caso, a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental competente.

### **Artículo 241. De La Explotación De Recursos De Valor Económico Excepcional.**

En caso de identificarse zonas con potencial minero o de hidrocarburos, de carácter excepcional debidamente comprobado, en suelo rural de protección de uso forestal, protector- productor y forestal productor, podrá autorizarse como medida de excepción proyectos de exploración y explotación, previo el cumplimiento de normatividad ambiental vigente.

**Parágrafo 1.** Tal excepción tendrá aplicación sólo con fundamentos en estudios técnicos que demuestre la existencia de recursos minerales de valor excepcional y el concepto de la autoridad competente de mayor jerarquía, así como también la factibilidad técnica, económica, social y ambiental de su explotación.

**Parágrafo 2.** Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación se sujetarán, en cada caso, a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental competente. En ningún caso se admitirán aprovechamientos a cielo abierto

### **Artículo 242. De las fajas de aislamientos.**

Entre una explotación minera y actividades no compartibles, tales como: viviendas, usos institucionales, equipamientos, entre otros, deberán respectarse una distancia mínima de cien metros o mayor si lo determina así la autoridad competente. Este retiro se constituirá en faja y amortiguamiento con el fin de atenuar y mitigar los efectos ambientales que se puedan derivar de la explotación.

**Parágrafo 1.** El interesado deberá guardar todas las fajas establecidas para vías, obras civiles, corrientes de aguas, líneas de alta tensión y zonas de protección.

**Parágrafo 2.** Esta norma no se aplica a la actividad petrolera, la cual se rige específicamente por las normas ambientales y de hidrocarburos vigente.

### **Artículo 243. De la recuperación de Areas de explotación minera.**

Una vez agotado el frente de explotación de procederá a su restauración ambiental, cuyo objetivo será el acondicionamiento del suelo y el de restituir la capa vegetal y posibilitar en el futuro que el terreno alterado vuelva a ser útil para un determinado uso. Este proceso de sujetar a las normas de manejo ambiental dispuestas por las respectivas autoridades. Previo a la explotación, se determinara el uso potencial para los terrenos a intervenir, con el fin de contemplar los requerimientos del mismo durante la ejecución del proyecto por parte del explotador.

### **Artículo 244 . Uso en áreas de explotación de materiales.**

#### **Acciones**

- ❖ La administración municipal establecerá en el corto plazo un mecanismo para adecuar y actualizar toda la información sobre explotaciones mineras, incluyendo, minerales preciosos, calcáreos, materiales de construcción, hidrocarburos, etc., realizar seguimiento y control ambiental.
- ❖ El municipio realizará estudios de geofísica para determinar la extensión en profundidad del cuerpo de mármoles y poder evaluar de una manera más aproximada las reservas de mármol.
- ❖ Apoyo presupuestal en programas y proyectos que puede emprender el estado (Municipio, Departamento, Minercol), para ayudar y fortalecer la industria marmolera en la zona.

# ALCALDIA DE NEIVA

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

- ❖ Implementar un programa de tecnificación minera que permita la adecuación de las minas para la extracción de bloques de mármol, aptos para ser tratados en la obtención de tabletas de alta calidad para uso en pisos y paredes.
- ❖ Teniendo en cuenta que el municipio tienen vocación minera de Hidrocarburos y calcáreos, se debe crear unas instancias de concertación y participación entre los gremios explotadores, los entes oficiales y las comunidades afectadas.
- ❖ Toda explotación minera debe realizarse bajo un plan de manejo aprobado por la entidad ambiental correspondiente ajustado a la zonificación ambiental y usos del suelo (compatible y/o condicionado), aprobado en el POT y la legislación ambiental vigente sobre manejo, protección y conservación del ecosistema afectado.
- ❖ Toda explotación minera debe presentar proyectos de inversión social en las comunidades de la zona de influencia, tendiente a fortalecer su vocación productiva y elevar el nivel de vida de la población afectada.
- ❖ Para Las Empresas que exploten hidrocarburos y minerales, Se establecerá que como mitigación al impacto ambiental ocasionado y en contraprestación a la explotación, adoptara el Ecosistema Afectado, para su recuperación, manejo y preservación.

## CAPITULO VIII DE LAS NORMAS BASICAS

### **Artículo 245. De los Aspectos Generales**

La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura del desarrollo armónico de la zona rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación, con la diferencia de que la exigencia de cesiones solo es aplicable a estos últimos.

La reglamentación específica definirá los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, el espacio público, las afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

### **Artículo 246. De las Licencias de Construcción y Parcelación.**

Toda subdivisión o loteo en suelo rural, para el otorgamiento de su respectiva licencia (Artículo 99 de la Ley 388/97), deberá ajustarse a la normatividad vigente para su desarrollo.

### **Artículo 247. De la Subdivisión de Predios y las Parcelaciones Según la Disponibilidad de los Recursos Naturales.**

Para la utilización de los recursos naturales se debe tener en cuenta que el interés general prima sobre el interés particular y que las actividades que tienen que ver con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre las consideradas como complementarias o recreativas; por lo tanto, la parcelación recreativa no es un uso prioritario para otorgar la utilización de recursos naturales.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como: El agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural de terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta las áreas de protección a los nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, Etc.; así mismo, se deben considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

### **Artículo 248. Del Área Mínima del Lote.**

Busca controlar una subdivisión exagerada de los lote, con el fin de que no se afecten los usos del suelo, ni se aumente la densificación de las zonas rurales ni la saturación de los acueductos y sean posibles las soluciones al saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima de los lotes para parcelaciones en la zona rural varía dependiendo de aspectos tales como las particulares del corregimiento donde se ubica, el tipo de suelo, las características topográficas del terreno o la dotación de servicios públicos. Dichas áreas serán consecuentes con las densidades actuales enunciadas en el Item 2.5.3. del Documento de Diagnóstico rural, CAPITULO I, PARTE 2.

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**PROGRAMA DE EJECUCION**

**Artículo 249. Definición.**

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el periodo de la correspondiente Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente acuerdo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

**Artículo 250. Derogatoria.**

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Neiva, 15 de Septiembre de 2000

**ALCALDIA DE NEIVA**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Arq.  
**ARMANDO SAAVEDRA PERDOMO**  
Jefe Departamento de Planeación Municipal.  
Ciudad.

**ASUNTO: MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE ACUERDO DEL POT**

Atento saludo:

Con el presente me permito remitirle las modificaciones realizadas al Proyecto de Acuerdo "Plan de Ordenamiento Territorial", como resultado de las sesiones de la comisión del honorable Concejo de Neiva, realizadas a partir del 15 Agosto, en las que asistimos como asesores del POT, de esta dependencia.

Quedan señalados los artículos aplazados para revisar o complementar, por parte de la Administración junto con el Arq. MAURICIO VARGAS CUELLAR

Cordialmente,

**NELLY VEGA CABRERA**  
Profesional Especializada  
Unidad de Desarrollo Socio-Económica  
Asesora POT.

**PEDRO TULIO ORTIZ**  
Profesional Universitario  
Asesor POT.

DAP

**ALCALDIA DE NEIVA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

Neiva, 15 de Septiembre de 2000

DOCTOR  
**ALFONSO LIZCANO**  
Secretario CONCEJO DE NEIVA  
Ciudad.

Respetuoso saludo.

Atendiendo la sugerencia dada por el Ingeniero ALVARO LOZANO OSORIO, ponente de la comisión que estudia el proyecto de acuerdo del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, me permito allegarle a su despacho 5 copias del articulado concertado a la fecha, efectuado en el proceso de revisión y 5 fotocopias del decreto mediante el cual se prorroga la adopción de los POT, para que sea verificado por cada uno de sus integrantes y demás fines pertinentes.

Cordialmente,

**Arq. ARMANDO SAAVEDRA PERDOMO**  
Jefe Departamento de Planeación Municipal.