

1. FORMULACIÓN.

1.1. Modelo de ordenamiento territorial para la ciudad de Neiva.

El modelo de ordenamiento para la ciudad de Neiva establece los **parámetros** a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial deberá iniciar el proceso de **construcción** del **territorio socialmente deseado**. Se reconoce de hecho, que los problemas generados del desarrollo inercial del municipio y el redireccionamiento de los mismos no es una tarea que se limita a la temporalidad del Plan.

La tarea de establecer **un “modelo de ordenamiento territorial”** crea el precedente de lo que la ciudadanía de Neiva desea para su ciudad en los próximos 50 años. Es decir lo que quiere construir para las generaciones futuras. Por tal motivo su formulación no se limita a lo que el plan de ordenamiento territorial puede ver factible o viable dentro de su vigencia.

Por esto el modelo fijará unos parámetros como determinantes de acuerdo con los principios fijados para este Plan de Ordenamiento Territorial.

2. PLAN DE ORDENAMIENTO DE NEIVA

2.1. Alcance y vigencia del POT.

El alcance del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la Ley 388 de 1997 en el artículo 28 deberá definir la vigencia de los diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión de acuerdo con los siguientes parámetros:

2.1.1. El contenido estructural.

Tiene una vigencia **del largo plazo**, que coincide con tres periodos constitucionales de la administración municipal, De acuerdo con los tiempos previstos para el POT del municipio de Neiva, la formulación hará parte del fin de la actual administración, lo cual implica que durante este ultimo año se prevé las acciones encaminadas a la implementación y revisión del mismo. Los elementos que se deberán revisar son:

- Elementos estratégicos que permitan el cumplimiento del objetivo general.
- Cumplimiento de los principios de Ciudad Educadora y Sostenibilidad.

El contenido estructural, tendrá una vigencia de tres periodos constitucionales adicionales, es decir que irá hasta el año 2010. Si cambia la correspondencia de tres años con los periodos constitucionales primará el periodo.

Las proyecciones de la población toman como base las determinadas por el DANE al año **2005**, con una población de **377.485 habitantes**, teniendo en cuenta que ésta constituye la última cifra oficial por parte de la entidad competente.

Metodologicamente, se establecerá la capacidad de soporte que tiene el área urbana y los centros poblados del municipio para prever el tipo de concertación e incorporación de las áreas de expansión.

2.1.2. Contenido del largo, mediano y corto plazo.

- **Contenido urbano del mediano plazo.**

Tendrá una vigencia mínima del mediano plazo, dos periodos constitucionales y exclusivamente se revisará:

- **Contenido urbano del mediano plazo y programa de ejecución.**
- Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con:
 - Cambios significativos en las previsiones sobre población urbana.
 - La dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo.

- La necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana.
- La ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal.
- La evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Plan.

2.2. Componente General del POT.

2.2.1. Contenido regional del POT.

Se fundamenta en una **contextualización de la problemática municipal** cuyo objetivo es ubicar el municipio con relación al desarrollo seccional y regional, para lo cual se efectuó (con base en la información secundaria) un breve análisis de como se relaciona cada cabecera municipal, con los procesos propios de otras regiones del país, en particular en términos de las relaciones comerciales y de servicios que mantienen esta cabecera municipal, con el sistema urbano funcional al que está conectada.

a. Consideraciones de las relaciones inter-municipales.

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; deberá 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.

b. Objetivos generales para el ordenamiento regional

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

- 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.

c. Políticas generales para el ordenamiento regional

- Fijar concertadamente en el corto plazo, con los municipios pertenecientes a la **"Cuenca Alta del Río Magdalena"** unos requerimientos de ordenamiento mínimos que permitan la consolidación de un territorio altamente atractivo para la inversión.

- Se deberá garantizar conjuntamente la protección de los elementos naturales como estructuradores de la región.

- Se deberán localizar las actividades de servicio regional sobre las redes viales que garanticen una accesibilidad al conjunto de los municipios de la Cuenca alta del río Magdalena.

- Se garantizará en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

d. 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:

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

e. Objetivo regional de la infraestructura vial.

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

• Componentes.

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

Está conformado por:

La Troncal Central. Tendrá un ancho total de 22 metros, una franja de aislamiento ambiental de 15 metros **Igualmente estarán sujetas a la reglamentación establecida por el Instituto Nacional de Vías (INVIAS), quienes técnicamente definirán sus perfiles de construcción.**

Se deberán concertar las acciones necesarias con el municipio de Palermo y con las entidades nacionales para que se logre consolidar su curso por el Margen izquierdo del río Magdalena, se requiere la inmediata solución de la definición del Puente interconector.

La Estrella Vial Del Sur. Es de gran importancia para el municipio terminar su consolidación con la inclusión de proyectos de carácter Nacional, Departamental y Municipal como son:

- La Carretera Marginal de la selva y la troncal del Magdalena Medio.
- La Carretera Palermo – Palmira – Buenaventura.
- La carretera Neiva - Colombia, Usme - Santa Fe de Bogotá.

Corredores interregionales de segundo nivel. Corresponden a los ejes viales de integración con los municipios vecinos en su tramo perteneciente al área rural¹. Se deberán adelantar acciones conjuntas en el corto plazo para la determinación de los usos que beneficien cualitativamente a los municipios. Se regirán por las determinaciones del departamento.

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. Es

prioritario concertar con los municipios de Tello y Rivera las especificaciones del corredor.

Integrada por la Ronda del Río Las Ceibas, en la cual se incluye el área entre la vía que conduce del Casco Urbano de Neiva a San Vicente del Caguan y la ronda hídrica del río.

La vía cuyas especificaciones serán bajo el criterio de Corredor Eco- paisajístico. Su formulación es así dadas las restricciones espaciales para poder consolidar un corredor ecológico (inquietud manifestada por el Jefe de parques Nacional Natural de los Picachos)

Dentro de esta zona se prevé la definición de programas de reforestación. Recuperación, mantenimiento y conservación del río Las Ceibas, Construcción del corredor ecológico turístico paralelo a la vía San Vicente del Caguan y la Cuenca del río Las Ceibas y rehabilitación del nacimiento de agua salada en la Floresta, vereda El Vergel.

La vía que comunica el Centro Poblado de San Luis con Neiva por San Francisco, la cual pasa por el Cerro del Chiflón será incluida como Vía Parque Municipal., las cual se incluirá dentro de las especificaciones viales rurales.

También se contemplará como Vía Parque Municipal el túnel verde de trapichito Se contemplará como Vía Parque Municipal.

¹ Su definición hace parte del componente rural

Corredor férreo. Se deberá coordinar con los municipios vecinos la conservación de las líneas existentes ya que es prioridad de FERROVIAS recuperar la infraestructura existente, con el fin de incrementar el transporte de carga.

f. Objetivo regional del manejo de recursos hídricos.

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

Componentes:

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

Componente hídrico. Se conforman por los cuerpos de agua superficiales, la delimitación de la ronda técnica y la determinación de una zona de manejo y preservación ambiental regional, que cumplirán funciones para el recreo, la ecología, el bioclima y clima de las ciudades y la estructuración del paisaje.

Estas zonas pueden estar 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.

Componente relleno sanitario. A nivel de los municipios, los objetivos apuntan a la reducción de residuos, reciclaje, eliminación por métodos poco contaminantes. A nivel regional se deberá formular un programa único integrado para la localización de y revegetación de vertederos y a la localización de plantas para la eliminación de residuos urbanos. Los municipios que deberán adelantar acciones en el corto plazo para la localización de plantas de compost, plantas incineradoras, plantas de reciclaje, centros de recogida, tratamiento y transferencia son los municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, y Neiva, en el corto plazo.

g. 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 para vivienda de interés social del nivel regional.

h. 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 llegar acuerdos son: municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe, y por supuesto el municipio de Neiva.

Las entidades que intervienen en la determinación de este plan son la Gobernación, CAM, las empresas prestadoras del servicio.

i. 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.

- **Componentes del equipamiento regional**

Equipamientos para el transporte. Es el conjunto de instalaciones de apoyo que permiten la adecuada movilidad (origen - destino) de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura, garantizando una eficiente dinámica en las actividades municipales y estableciendo una comunicación fluida regional, nacional e internacional.

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.

Servicios sociales. Esta compuesto por las instalaciones cuya capacidad es de cubrimiento regional, que deberá esta compuesto por servicios de salud, educación, culturales y deportivos.

3. CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL POT.

3.1. Componentes estructurales.

VER ANEXO URBANO 1: Determinantes normativas.
VER ANEXO URBANO 2: Contenido estructural del POT,
Ley 388 de 1997.

Su función es definir un principio de orden para llevar a cabo las intervenciones puntuales. El plan de estructura esta definido por los sistemas que conforman los elementos de tipo urbanístico que por su similitud y complementariedad se relacionan entre sí, cumpliendo una función específica en el desarrollo de las actividades urbanas.

VER CUADRO 4: Componente General del Plan de Ordenamiento.
VER CUADRO 5: Acciones del Componente General.

3.2. Criterios técnicos de soporte.

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

- a. Centrar las discusiones de inclusión sobre decisiones técnicas.
- b. Generar un soporte informativo único para el municipio que pueda ser actualizado de acuerdo con los requerimientos del municipio en función de la gestión del POT.
- c. Brindar a las administraciones venideras la información oportuna para la toma de decisiones de factibilidad y viabilidad del POT.

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

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

VER ANEXO URBANO 3: Liineamientos de definición.

VER CUADRO 6: *Soporte físico ambiental.*

VER CUADRO 7: *Sistema vial y de transporte.*

VER CUADRO 8: *Sistema de espacio público y equipamientos.*

VER CUADRO 9: *Vivienda.*

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PLANO No FU 07 a.

VER ANEXO URBANO 4: Determinantes de la Ley 388 de 1997.

4.1. Suelo urbano.

El Acuerdo No 029 de 1994, por el cual se modifica el Acuerdo Municipal 07 de Abril 29, mediante el cual se determino el Perímetro urbano de Neiva, delimita los siguientes puntos:

PUNTO 1 -A partir de este punto inicial convencional, localizado en el vértice formado por la margen derecha del Río Magdalena y la desembocadura de la quebrada la Carpeta en este, se sigue el curso del Río Magdalena en el punto S-O y N-O, siguiendo dicho curso hasta la desembocadura de la Quebrada El Venado.

PUNTO 2- De la confluencia de la quebrada del Venado se sigue en dirección EN-SE, incluyendo la Urbanización Villa Cecilia hasta encontrar el Río las Ceibas, de este se sigue aguas arriba hasta encontrar la desembocadura de la quebrada la Jabonera.

PUNTO 3 – De la desembocadura de la Quebrada la Jabonera se sigue esta aguas arriba hasta el cruce con el carretable que conduce a la bocatoma del acueducto.

PUNTO 4 –Del punto anterior se sigue el línea recta en dirección N-E, hasta encontrar el predio denominado Casa Blanca, sobre el carretable que conduce a la Inspección de San Antonio.

PUNTO 5 –Del punto anterior en dirección S-E se sigue en línea recta hasta encontrar intersección del camino carretable que conduce al sitio denominado Paso Ancho con el carretable a la Inspección del Caguán.

PUNTO 6 –Del punto anterior en dirección S-E se sigue en línea recta en longitud aproximada de 800 metros, hasta el cruce de la quebrada La Tórtola , siguiendo por esta aguas abajo hasta su desembocadura con el Río del Oro, se continúa por el curso de este aguas arriba en longitud aproximada de 1.800 metros, de aquí en dirección S-O se sigue en línea recta hasta encontrar la vía al Caguán.

PUNTO 7 –Del punto anterior se sigue en dirección S-O aguas abajo, por la quebrada la Barrialosa, hasta encontrarse con la proyección de Surabastos en su lindero posterior hasta encontrar la quebrada. La carpeta y por esta, aguas abajo hasta su desembocadura con el Río Magdalena, punto de partida cerrando así el polígono que limita el perímetro urbano de la ciudad de Neiva.

Parámetro: áreas con potencial a ser urbanizadas dentro de del perímetro urbano propuesto.

Requerimientos del suelo urbano:

Siguiendo estrictamente lo establecido por la Ley 388 de 1997, los suelos que podrán ser urbanos deberán contar con:

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

Parámetro: Areas con potencial cobertura en el corto plazo.

Infraestructura de servicios públicos: de acuerdo con comunicación de Las Empresas Públicas de Neiva – ESP. Se asegura una cobertura actual del 100% dentro del Perímetro urbano actual, haciendo la siguiente consideración:

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

Parámetro: Áreas con cobertura actual.

4.1.1. Zonas con procesos de urbanización incompletos.

Mediante decreto reglamentario 106 de 1991 se legalizaron las siguientes urbanizaciones y asentamientos urbanos:

- El Triángulo.
- Uribe Uribe.
- Nueva Granada.
- Bajo Pedregal.
- La Juventud.
- La Cristalina.
- Enrique Olaya Herrera.
- Las Palmas I etapa.
- El Triunfo.
- Los Comuneros.
- Alamos Norte.
- Alberto Yepes.
- El Prado.
- Los Alpes.
- Simón Bolívar.
- San Carlos.
- San Antonio
- Asentamiento del Barrio Las Américas.

Parámetro: Áreas consolidadas que no se encuentren en áreas de riesgo o amenaza para grupos humanos.

4.1.2. Determinación del suelo.

De acuerdo con los parámetros anteriores se propone mantener el perímetro establecido por el Acuerdo 029 de 1994, fundamentado en:

- La densidad muy baja brinda menores posibilidades de valorizar las tierras urbanas.
- Cuando más amplia sea el área del perímetro urbano mayores probabilidades tienen los sectores de ingresos bajos de obtener vivienda propia en tierras legales, generando un efecto negativo, que es que el valor medio de las tierras se reducen y los inversionistas sienten que el rendimiento que obtienen en la inversión urbana es menor.
- ¿Cómo lograr que los sectores de menores ingresos accedan a tierras que puedan pagar su vivienda sin que afecte la calidad urbanística de toda la ciudad? Se logra creando la provisión normativa de suelos aptos exclusivamente de VIS definido con los criterios normativos vigentes en áreas suficientes que garanticen las proyecciones hasta el 2010.
- La capacidad de soporte del suelo dentro del Área urbana de Neiva, con una densidad que varía entre 20 viviendas a 130 viviendas por hectárea, permite un incremento de la población entre 449,392 a 697,676 habitantes.
- Las proyecciones de población al 2005 de acuerdo al DANE son de 377.485 habitantes. Manteniendo la tasa

de crecimiento se puede suponer un aumento al 2010 de 430.00 habitantes.

- El área dentro del perímetro urbano con posibilidad de ser urbanizada representa el 26,34 % (1348,10 hectáreas) del área total del suelo urbano y de expansión, 51841,4100 hectáreas.
- La posibilidad de cobertura actual de los servicios corresponde con el perímetro actual.
- La cobertura de redes viales es muy baja lo que indica que se deben priorizar las acciones dentro del área consolidada antes de expandir la ciudad.

4.2. Suelo de expansión urbana:

Las consideraciones técnicas que permiten formular el suelo de expansión estas asociadas a las disposiciones normativas y a la evaluación de la capacidad financiera del municipio de cumplir la posibilidad de adecuar dichos suelos a uso urbano dentro de la vigencia del POT.

La ley 388 de 1997, fija que se podrán habilitar áreas de acuerdo al programa de ejecución del actual POT, teniendo en cuenta las siguientes determinantes:

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

dentro de los tres periodos constitucionales de vigencia del POT.

- **Prestación de servicios.** Las consideraciones que realiza la Gerencia de las Empresas Públicas de Neiva, en comunicación del 22 de septiembre de 1999, teniendo en cuenta la importancia del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial consideró los siguientes criterios técnicos para determinar la cobertura:
 - El número de usuarios a los que las E.E.P.P. de Neiva les factura en la actualidad los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, incluyendo aquellos que poseen los servicios en forma fraudulenta.
 - Los diferentes polos de desarrollo urbanísticos actuales con proyección al año 2007².
 - Las líneas divisorias de aguas localizadas dentro del perímetro urbano actual.
 - La línea imaginaria del perímetro urbano existente, de conformidad con el Acuerdo Municipal No 029 del año 1994 actualmente vigente.
 - La densidad de la población actual especialmente los estratos 1,2 y 3.
 - Por cada hectárea de terreno, se estima un promedio de sesenta (60) viviendas y cuatro punto cinco (4.5) personas por cada vivienda.

- Lo contemplado en el Reglamento de Saneamiento Básico RAS – 98 emitido por el Ministerio de Desarrollo e implementado por esta entidad.

El perímetro propuesto por la E.E.P.P. para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado de la ciudad de Neiva.

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

² Las proyecciones de las E.E.P.P. presentadas toman como fecha el 2007.

Delimitación de Areas de Expansión.

COORDENADAS		UBICACIÓN
1	866.940 ESTE - 819.981 NORTE	Margen Derecha aguas arriba de la Quebrada El venado
2	867.468 ESTE - 819.162 NORTE	Vía campo Tello, 700 mts. Delante de la calle 50 con carrera 28 B/ villa Cecilia
3	867.468 ESTE - 818.749 NORTE	Margen derecha aguas arriba rio Las Ceibas
4	871.161 ESTE - 817.328 NORTE	Desembocadura de la Quebrada la Jabonera con el río Las Ceibas
5	871.161 ESTE - 817.328 NORTE	Box couvert vía a la Bocatoma Lurduy sobre la Quebrada La Jabonera
6	871.086 ESTE - 816.493 NORTE	Box couvert Vía San Antonio.
7	869.534 ESTE - 815.367 NORTE	Vía carreteable
8	868.492 ESTE - 815.011 NORTE	Margen derecha quebrada La Tortola aguas abajo.
9.	867.641 ESTE - 814.147 NORTE	Margen derecha Quebrada La Tórtola y el río del Oro
10	868.620 ESTE - 813.032 NORTE	Margen derecha aguas arriba río del Oro
11	868.309 ESTE - 811.305 NORTE	Transversal 33 calle 44 sur
12	866.749 ESTE - 811.102 NORTE	Box couvert Quebrada La Barrialosa en la vía a Campoalegre
13	865.113 ESTE - 811.202 NORTE	Desembocadura de la Quebrada la Barrialosa con el rio Magdalena
14	866.037 ESTE - 822.036 NORTE	Margen derecha desembocadura de la Quebrada el Venado y el rio Magdalena

4.2.1. Areas de desarrollo concertado:

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

- **Criterio de concertación:**

Las áreas que requiere la ciudad dentro del perímetro urbano actual para consolidar sus áreas de protección y recreativas podrán ser factor de distribución de cargas y beneficios.

4.3. Suelo rural.

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

Parámetro:

Las áreas que no hagan parte del suelo urbano o (por evaluar) suelo de expansión, o de los perímetros definidos en los centros poblados harán parte de este suelo.

4.3.1. Suelo suburbano.

De acuerdo con las siguientes condiciones, dentro del perímetro municipal no se incorporará suelo suburbano:

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

No obstante se reconocerán como áreas suburbanas a los proyectos ubicados fuera del perímetro urbano aprobados por las curadurías antes de la sanción del P.O.T

4.3.2. Suelo de protección.

Del suelo de protección hacen parte las áreas para la protección y conservación de los recursos naturales, del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico; y amenazas y riesgos naturales. Además cuencas hidrográficas, principalmente las zonas altas de sus nacimientos y rondas.

Se complementarán las disposiciones establecidas por la C.A.M. en sus lineamientos ambientales.

4.3.3. Centros poblados.

De acuerdo con el modelo de ordenamiento territorial propuesto, en el que se reconfigura la estructura

corregimental se establece como Centros Poblados de primera jerarquía los que cumplen una función estructuradora dentro del Municipio

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 el , Los centros poblados que deberán quedar reglamentados son:

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