

**1. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.**

**PLANO No FU -01**

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

- **Aprovechar la estructura del paisaje geomorfológico** para definir el sistema de espacios públicos como red estructuradora de todo el proyecto, de modo que la topografía y la existencia de las cañadas, lejos de ser vistas como una limitante se convierten en un potencial urbanístico con un fuerte efecto ordenador de la ciudad.
- Garantizar la accesibilidad de los ciudadanos tanto regionales como urbanos a las nuevas centralidades urbanas.
- Localizar los equipamientos locales articulados con el sistema de espacio público y vías arteriales.
- Fomentar el desarrollo prioritario de las áreas a ser urbanizadas dentro del perímetro urbano que por sus condiciones de accesibilidad, cobertura actual de servicios públicos y articulación con el sistema de espacios públicos, generan menores inversiones

municipales.

- Desconcentrar el servicio que presta el área del microcentro a través de la generación de nuevas centralidades urbanas disminuyendo el valor de congestión en el área central.

**1.1. División administrativa del suelo urbano.**

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

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

<i>Unidades de Planificación Zonal</i>	<b>Área/Ha.</b>	<b>%</b>	
U.P.Z. 1: Magdalena	640,7280	12,52	
U.P.Z. 2: La Toma	1398,3560	27,32	
U.P.Z. 3: Las Ceibas	1786,9520	34,91	
U.P.Z. 4: del Oro	1292,3740	25,25	
<b>Total</b>	<b>5118.4100</b>	<b>100,00</b>	

### 1.2. Sistemas estructurantes del suelo urbano.

Los sistemas estructurantes urbanos tienen dos componentes fundamentales que son:

- **Elementos significativos de primer orden.** Se consideran como componentes del sistema general pero que por cumplir funciones estratégicas estructurantes deben ser consolidados dentro de la vigencia del POT.
- **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.

En la delimitación de los elementos significativos de primer orden se incluyo el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- **Función.** Capacidad de acción eficazmente adecuada al cumplimiento de fines de estructuración urbana.
- **Continuidad de los componentes.** Calidad o condición de las partes que garantizan la unión entre sí en el territorio urbano.
- **Escala.** Referencia que se establece a una intervención respondiendo a nivel y cobertura urbana.
- **Articulación.** Garantiza el funcionamiento de los

sistemas sin alterar la estructura de los mismos.

- **Responsable.** Se designa a la entidad o comunidad que tiene a su cargo el cuidado y cumplimiento de las acciones previstas dentro del sistema.

### 1.3. Cualificación del suelo urbano.

CUADRO No 10.

**PLANO FU – 06.**

## 2. AREAS DE PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y DE PATRIMONIO CULTURAL

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

#### PLANO No FU – 02

Se presenta a continuación el consolidado de las áreas que deben ser protegidas.

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

La situación actual con respecto a las áreas que deben ser protegidas es la siguiente:

NOMBRE	AREAHA.	% SUBTOTAL	% DEL TOTAL
<b>URBANIZADO</b>			
PENDIENTES MAYORES AL 40%	25,79	1,96	0,50
PENDIENTES ENTRE EL 15 % - 40%	33,40	2,54	0,65
BOSQUES	3,44	0,26	0,07
RONDAS	181,41	13,78	3,54
ZONAS INUNDABLES	66,38	5,04	1,30
ASENTAMIENTOS CON RESTRICCIÓN	83,50	6,34	1,63
<b>A DESARROLLAR</b>			
PENDIENTES MAYORES AL 40 %	76,97	5,85	1,50
PENDIENTES ENTRE EL 15 % - 40%	50,32	3,82	0,98
BOSQUES Y RONDAS	610,85	46,39	11,93
ZONAS INUNDABLES	49,75	3,78	0,97
BOSQUES MAYORES A 1 HECTAREA	134,98	10,25	2,64
<b>TOTAL</b>	<b>1.316,79</b>	<b>100,00</b>	<b>25,73</b>
<b>TOTAL AREA URBANA</b>	<b>5.118,41</b>		

#### 2.1.1. Sistema orográfico.

El sistema orográfico esta conformado por las características dominantes del relieve en el área urbana y las grandes unidades paisajísticas

##### 2.1.1.1. Delimitación

Las condiciones orográficas de Neiva le dan una condición única en la ocupación del territorio, las cuales deben ser preservadas para cumplir los principios de Ciudad sostenible. Hacen parte de estas áreas:

- Pendientes mayores al 15% y menores del 40%. (De

acuerdo a determinaciones de la CAM). Que no han sido ocupadas.

- Pendientes mayores al 40% que no han sido ocupadas.
- Pendientes mayores al 40 % que han sido ocupadas y que requieren estudios detallados de estabilidad geotectónica.
- 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.

### 2.1.2. Sistema hídrico

#### ANEXO URBANO 5: DEFINICIONES

Esta conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como los ríos, quebradas, embalses y lagunas, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir las rondas hídricas y las zonas de manejo y preservación ambiental.

Como criterio para la fijación de las rondas de protección de las fuentes hídricas, siguiendo los lineamientos establecidos por la CAM y las guías metodológicas para el manejo de los recursos hídricos publicadas por el INDERENA en 1.994, y en cumplimiento a lo señalado en el artículo 287 del decreto 1541 de 1.978, se fijan las rondas de protección a partir de la cota máxima de inundación:

Rio Magdalena	30 metros
Rio Las Ceibas	30 metros
Rio del Oro	20 metros

Quebrada la Toma	20 metros
Quebrada el Venado	15 metros
Quebrada Zanja Honda	15 metros
Quebrada la Torcaza	15 metros
Quebrada La Carpeta	10 metros
Quebrada la Matamunda	10 metros
Quebrada el Mampuesto	10 metros
Quebrada La Cucaracha	10 metros
Quebrada Avichente	10 metros
Las demas quebradas y drenajes	10 metros

#### 2.1.2.1. Delimitación.

- Zonas de ronda hídrica. Corresponde a las áreas de ronda de los cuerpos de agua, cuya definición técnica quedará sujeta a los estudios que realice o avale la entidad competente del municipio.
- Las Z.P.M.A. (Zonas de Protección y Manejo Ambiental) delimitadas a partir de la ronda en una franja paralela a las mismas de 15.00 Mts. que serán parte del sistema de cesiones de la ciudad.

#### CUADRO No 11: Cuerpos de agua identificados base IGAC

### 2.1.3. Zonas de riesgo Natural.

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

Se incorporaron únicamente dos variables que son inundación y riesgo, por que en el momento de elaboración del estudio con la información detallada no había sido entregada por la autoridad competente.

**Nota:** Se deberá incorporar en un plazo no mayor a seis meses la información oficial para la viabilidad del POT, hasta tanto no sea entregada cualquier obra o proyecto quedará sujeto a la aprobación de la autoridad ambiental

Las áreas identificadas dentro de esta etapa fueron:

- Zonas inundables.
- Zonas inundables ocupadas
- Zonas con pendiente mayor al 40%.
- Áreas de ronda ocupadas.
- Áreas con pendientes mayores al 40 % ocupadas.

Los usos potenciales del suelo estarán condicionados por:

- **Zonas estables.** Áreas planas o suavemente onduladas que no presentan ningún tipo de amenaza de origen

natural o antropico, exceptuando a la amenaza sísmica. Se recomienda la construcción de vivienda y de obras de infraestructura.

- **Zona de estabilidad condicionada.** Presentan pendientes moderadas, 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. Se recomienda que se pueden desarrollar construcciones de baja densidad, dado que las modificaciones que se hagan al terreno puedan afectar la estabilidad del mismo y desencadenar proceso erosivos importantes.
- **Zonas de inestabilidad potencial.** Presentan características como alta pendiente, tipo de suelos y de roca deleznales, uso del suelo inadecuado, pero que además no presentan problemas por morfodinámicos activos. Se recomienda, dado que son áreas cuya estabilidad depende de factores externos e internos que se deben manejar adecuadamente y se pueden emprender obras civiles que disminuyan el deterioro.
- **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. Se recomienda prohibir la construcción de cualquier tipo de vivienda o infraestructura, y designarlas como áreas de protección

y recuperación ambiental, incentivando la revegetalización en las márgenes de las quebradas.

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

### PLANO FU - 07

#### ANEXO URBANO 6: DETERMINANTES PARA LA DEFINICION

Hacen parte de este nivel los inmuebles identificados en el CUADRO No 15:

- **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.
- **Elementos de conservación artística:** son manifestaciones artísticas diferentes a las edificaciones que se encuentran en el espacio público, al interior de un predio privado o bien forman parte de una edificación y las cuales constituyen testimonios representativos de desarrollo artístico.
- **Elementos significativos de primer orden:** Se incluye dentro de esta categoría los bienes inmuebles que en la actualidad tienen declaratoria nacional.

- **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.

### 2.3.1. La determinación de las áreas de preservación.

La ordenanza No 007 de 1992, “por medio de la cual se dictan normas para la conservación del aspecto urbano de varios municipios del departamento del Huila” en el artículo sexto determina como construcciones de interés histórico y/o arquitectónico de Neiva las siguientes edificaciones:

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

Igualmente en la ordenanza No 25 de 1993, se incluyeron otros inmuebles, que son los siguientes:

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

En el cuadro siguiente están determinadas las zonas de protección histórico, cultural y arquitectónico; en donde se ha incluido El Batallón Tenerife con su respectiva

resolución, quedando por definir sus linderos y límites especificado por la entidad competente.

No.	Denominación	Categoría	Norma
1	Estación de Ferrocarril de Neiva	<b>Monumento Nacional</b>	Resolución 013/1994 Consejo Monumentos Nales.
		Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Decreto 0423/1982 Ordenanza 007/1992
2	Estación de Ferrocarril de Fortalecillas	<b>Monumento Nacional</b>	Resolución 013/1994 Consejo Monumentos Nales.
		Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Ordenanza 025/1993
3	Iglesia de la Inmaculada Concepción (Templo Colonial) (M-00269)	Monumento Nacional	Resolución 02/1982 Consejo Monumentos Nales.
		Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Decreto 0423/1982 Ordenanza 007/1992
4	Edificio Nacional de Correos y Telégrafos En proceso declaratoria Monumento Nacional	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Decreto 0423/1982 Ordenanza 007/1992
5	Casa Hacienda de Matamundo	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Decreto 0423/1982 Ordenanza 007/1992
6	Catedral de la Inmaculada Concepción	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Decreto 0423/1982 Ordenanza 007/1992
7	Iglesia del Caguán	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Decreto 0423/1982 Ordenanza 007/1992
8	Teatro Cincuentenario	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Ordenanza 025/1993
9	Iglesia de San Luis	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Ordenanza 025/1993
10	Zona Urbana central de Fortalecillas	Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Huila	Ordenanza 025/1993
11	Batallón Tenerife de Neiva	Bien Patrimonial cultural, arquitectónico y ambiental del Huila.	Resolución 0662/1999 Gobernación del Huila

arquitectónico del Huila a los siguientes inmuebles:

- Hotel Gloria

En la actualidad se asesoran proyectos para lograr la declaratoria como Bien Patrimonial cultural,

- Centro Docente Gabino Charry

RONDA NUEVA CENTRALIDAD MAMPUESTO: 46.29  
HAS

### 2.3. Sistemas estructurantes del suelo urbano.

#### 2.3.1. Elementos significativos de primer orden.

En las áreas de conservación se considera estructurante todos los elementos que lo conforman anteriormente mencionados, pero como resultado de la aplicación del Diseño Urbano Estratégico, se intervendrá durante la vigencia del POT en las siguientes áreas:

NOMBRE	AREA HA	% SUBTOTAL	% DEL TOTAL
PARQUE ISLA GATANA	80,17	21,02	2
PARQUE PENON REDONDO	1000	262	0
RONDA NUEVA CENTRALIDAD MAMPUESTO	4629	1214	1
RONDA NUEVA CENTRALIDAD LA TOMA	7757	2034	2
RONDA NUEVA CENTRALIDAD MATAMUNDO	5258	1379	1
RONDA NUEVA CENTRALIDAD LAS CEBAS	114,78	30,10	2
<b>TOTAL</b>	<b>381,39</b>	<b>100,00</b>	<b>7,45</b>
<b>TOTAL AREA URBANA</b>	<b>5118,41</b>		

#### 2.3.2. Elementos de segundo orden.

Hacen parte de este nivel los elementos que conforman el sistema hídrico y orográfico.

### 3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

#### PLANO No FU – 03, 03a, 03b

##### ANEXO URBANO 7: DEFINICIONES

Base para conformar las condiciones funcionales y ambientales que incentivan la localización de las distintas actividades urbanas de acuerdo con la accesibilidad, visibilidad y su relación con el manejo del tiempo; buscando obtener las ventajas propias del transporte motorizado minimizando su impacto dentro de la intervención urbana equilibrando con oferta significativa de senderos peatonales.

Hacen parte de este sistema:

- Sistema vial arterial.
- Sistema vial local.

#### 3.1. 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.

##### 3.1.1. 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 hagan parte de este sistema 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.

El sistema Arterial Urbano interactúa directamente con las vías Nacionales que llegan a la ciudad, como la Troncal del Norte o vía a Bogota, la vía al sur del Departamento y la vía a San Vicente del Cagüán por el Oriente de la ciudad. También enlazan la zona rural del Municipio a través de las vías Departamentales como la vía a Palermo en el costado occidental del casco urbano de Neiva

En el momento que se hagan los diseños y perfiles definitivos para el plan vial principal se tendrán en cuenta las recomendaciones ambientales hechas por la CAM.

#### 3.1.2. Componentes.

##### a. Vía TIPO V-E.

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

PERFIL	
Área construida	Variable
Área por desarrollar	30.00 mts.
<b>2 Calzadas de:</b>	<b>11.00 mts.</b>
<b>Separador</b>	<b>3.00 mts.</b>
<b>Anden</b>	<b>2.50 mts.</b>
<b>Protección ambiental (P.A.)</b>	<b>15.00 mts.</b>
<b>Antejardin</b>	<b>Variable</b>

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.

El separador de la vía como la mayoría de los propuestos debe ir en zona verde con siembra de especies nativas, de tal manera, que se pueda compensar el desmonte realizado y al mismo tiempo que armonicen con las políticas ambientales propuestas y por consiguiente den frescura y un buen paisaje a los usuarios de la vía.

Su definición y diseño detallado estará 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 10,00 Mts.

**b. Vía: TIPO V-1**

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

PERFIL	
Área construida	Variable
Área por desarrollar	30.00 mts. y 27.00 mts.
<b>2 Calzadas de :</b>	<b>10.00 mts.</b>
Área construida	Variable
<b>Separador</b>	<b>3.00 mts.</b>
<b>Anden.</b>	<b>2.00 mts</b>
<b>Zona ambiental</b>	<b>15.00 mts.</b>
<b>Antejardin</b>	<b>Variable</b>

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 10.00 mts.

**c. Vía TIPO V-2**

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

<b>PERFIL</b>	
Área construida	Variable
Área por desarrollar	27.00 mts a 23.00 mts.
<b>2 Calzadas de:</b>	<b>8.00 mts.</b>
Área construida	Variable
<b>Separador</b>	<b>3.00 mts.</b>
<b>Anden.</b>	<b>2.00 mts</b>
<b>Antejardin</b>	<b>Variable</b>

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.

**d. Vía TIPO V-3:**

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

<b>PERFIL</b>	
Área construida	Variable
Área por desarrollar	23.00 mts a 16.00 mts.
<b>1 Calzada de:</b>	<b>10.00 mts.</b>
Área construida	Variable
<b>Anden.</b>	<b>3.00 mts.</b>
<b>Antejardin</b>	<b>Variable</b>

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.

<b>PERFIL</b>	
Área construida	Variable
Área por desarrollar	16.00 mts. A 13.00 mts.
<b>1 Calzada de:</b>	<b>8.00 mts</b>
Área construida	Variable
<b>Anden.</b>	<b>2.50 mts.</b>
<b>Antejardin</b>	<b>Variable</b>

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. Niveles**

- **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
- **Elementos significativos de segundo orden.** Son las vías que complementan el sistema vial arterial, delimitadas en el PLANO FU-03<sup>a</sup> y en el documento técnico de soporte CAPITULO III, Parte 2 : cuadro 18.

### 3.2. Sistema local.

Cumple la función de articulación barrial y las vías tipo son:

V-2

V-3

V-4

El diseño específico de estas vías estará a cargo de la entidad municipal competente.

### 3.3. Sistema de transporte público

#### **PLANO No03b**

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

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

En los planos anexos de cobertura de transporte público, se representa el grado de cobertura de las diferentes rutas a través del servicio de las diferentes Empresas de transporte en la ciudad.

Para el análisis se tomó una franja de servicio de 200 mts a lado y lado de la ruta, obteniéndose una cobertura mayor del 85%.

Sin embargo, aun quedan zonas desprovistas o aisladas del servicio de transporte, además en muchos lugares

se cuenta con la cobertura pero se presentan deficiencias de Frecuencia en el servicio.

Por lo anterior se requiere una reestructuración de las diferentes rutas, optimizando la frecuencia y la cobertura en los diferentes barrios de la ciudad.

Se debe acordar con el gremio de transportadores la forma de evitar que todas las rutas crucen por el centro, ya que esta modalidad actual, crea una congestión permanente en el centro.

### 3.4 Transporte Férreo

Remitirse al artículo 227 del Acuerdo Municipal

La inquietud y expectativa de esta modalidad de transporte se enfoca a poder utilizar las líneas férreas para implementar un sistema de transporte masivo desde el barrio Alberto Galindo – La estación – Prolongación de la carrera 16 al sur, por parte del sector privado, contando con la aprobación de la entidad encargada de su uso (FERROVIAS)

### 3.5 Transporte Fluvial

La reactivación del transporte fluvial como alternativa de transporte de carga y atractivo turístico deberá ser implementada y promocionada para lograr que los puertos del Caracolí y El puerto de las Damas vuelvan a ser sitios de actividad transportadora.

La infraestructura portuaria cuenta con las áreas

necesarias y su adecuación de diseño deberá ser implementada por la oficina encargada de obras civiles en el Municipio de Neiva.

#### 4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

##### PLANO FU 06-07

##### ANEXO URBANO 8: DECRETO ESPACIO PUBLICO

#### 4.1. Elementos constitutivos naturales.

##### 4.1.1. Elementos del sistema orográfico.

La estructura del espacio público en el sistema orográfico de la ciudad, constituye la base que garantizará la preservación de las áreas de gran significación ambiental, la conservación de áreas de interés ecológico y la recuperación de las áreas degradadas por la acción del hombre.

Hacen parte de este sistema:

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

##### 4.1.2. 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:

- 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.

Hasta que la autoridad ambiental competente nos las delimite técnicamente se dejara un área de reserva de 30.00 metros a lado y lado del cauce natural.

- Zonas de preservación y manejo ambiental. (Z.P.M.A.) Son las zonas contiguas a las rondas, contribuyen a su mantenimiento, protección y preservación ambiental. Son áreas no explotables con actividades extractivas; las que se encuentran dentro de las áreas urbanas, solo podrán ser usadas para actividades forestales y recreativas. Su delimitación será objeto de una determinación por parte de la oficina de planeación o en su defecto la autoridad ambiental competente del municipio.

#### 4.2. Elementos constitutivos artificiales.

##### 4.2.1. Zonas recreativas de uso público.

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

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

#### 4.2.2. 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..

Los diseños específicos de los parques podrán ser convocados a concursos públicos liderados por la oficina de Planeación Municipal en asocio con la Sociedad de Arquitectos.

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

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

#### ❖ Parque zona Norte

La formulación de el área específica del parque tuvo en cuenta las áreas de amenaza de inundación y se incluyo como AREA UTIL DEL PARQUE, exclusivamente el área apta para desarrollar de acuerdo con el Plano de Valoración de áreas dentro del perímetro urbano.

#### ❖ Parque isla la Gaitana.

Este proyecto de acuerdo con el Programa de Ejecución del POT, esta previsto como un macroproyecto el cual de acuerdo con la Ley 388 de 1997, requiere coordinación de las instancias nacionales, departamentales, regionales y municipales.

Como Macroproyecto se deberá prever dentro de los distintos planes de Desarrollo de las instancias anteriormente mencionadas.

El acceso al Parque hace parte de la Formulación del Plan Parcial de Espacio Público del Área Centro tradicional que deberá ser formulado en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del Acuerdo.

#### ❖ Parque Centralidad del Sur.

Concertaciones propietarios y la comunidad. Se realizo una concertación con los propietarios para determinar el área exacta del Parque. Los propietarios se comprometieron a entregar la propuesta para ser incluida dentro del POT. Se tiene en cuenta la existencia de los cauces de las

Quebradas Matamunda, La Carpeta y La Barrialosa y sus nacimientos.

#### 4.2.3. Parques locales y/o plazoletas:

Son las áreas verdes recreativas asociadas a la configuración urbana de los barrios. 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.

Las acciones municipales serán prioritarias en los parques y espacios libres que dentro del inventario fueron detectadas como: en mal estado.

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.

#### 4.2.4. Escenarios deportivos

Hacen parte de las zonas recreativas en la medida que conformen el espacio público de la ciudad, la administración de los mismos quedará sujeto a las disposiciones de la alcaldía municipal.

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

#### 4.3. Sistemas estructurantes.

##### 4.3.1. Elementos significativos de primer orden.

##### 4.3.2. Elementos de segundo orden.

Son los que hacen parte de los numerales anteriores.

PARQUE NUEVA CENTRALIDAD MAMPUESTO: 46.29 HAS.

## 5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

### PLANO No 04- 07

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.

#### 5.1. Sistemas estructurantes.

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

##### 5.1.1. Elementos significativos de primer orden.

La particular forma de crecimiento de la ciudad de Neiva ha condicionado la formación de un espacio central siguiendo una estructura ramificada.

Al modelo de sector central compacto vinculado al tipo de ciudad tradicional, se contraponen el modelo formado por centros menores, que se presenta como alternativa al primero. Estos centros se articulan con el modelo de Ciudad propuesto con una ubicación periférica con relación al centro principal, explicándose su formación a partir de operaciones simultáneas de dotación de infraestructura o equipamientos singulares de gran alcance ciudadano que inducen a un aumento de actividad en su entorno

inmediato.

La cualificación que se realizó para su localización parte de los siguientes criterios:

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

##### 5.1.1.1. Nuevas áreas de centralidad.

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

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 habitantes.
- 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 3 de atención, hospitales de 3 Nivel o 2 Nivel y Hospitales especializados.

#### 5.1.2. Elementos de segundo orden.

Se reconoce la existencia dentro de la ciudad de usos diversos que son complementarios a las actividades urbanas. Para la localización de nuevas actividades se debe sustentar en dos aspectos fundamentales:

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

Para los suelos que se incorporen al desarrollo urbano, el tratamiento de desarrollo establece las exigencias de dotación de suelo para el desarrollo de nuevos equipamientos, equivalente al 8% del Área Neta Urbanizable.

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 feriales, funerarios, administración pública, empresas de servicios públicos, transporte y de saneamiento.

Los suelos que actualmente tengan ese uso podrán conservarlo siempre y cuando no estén afectando significativamente la estructura urbana propuesta. Estos predios podrán cambiar su uso 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.

CUADROS No 22,23,24,25,26.

## 6. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

### PLANO FU 08

#### 6.1. Sistema de abastecimiento de agua potable.

De acuerdo al plan maestro de las Empresas Publicas Municipal, se garantiza la prestación del servicio en el corto, mediano y largo plazo del POT, dentro del área urbana y las áreas de expansión previstas por el actual POT.

Actualmente se esta terminando el rediseño de la fase II del plan maestro de acueducto el cual se incluirá como anexo, en donde se ha proyectado, calculado y diseñado los diferentes ensanches y ampliaciones de nuestro acueducto hasta el año 2030, este estudio consta de aproximadamente 400 planchas donde podemos obtener información de los diámetros, presiones, válvulas de corte, hidrantes, válvulas de purgas, ventosas, válvulas reductoras de presión, válvulas inteligentes, etc. De las redes en los diferentes puntos de la ciudad.

Teniendo en cuenta la norma RAS 98 de acueducto, además se anexara el resumen ejecutivo del rediseño de la fase II del plan maestro de acueducto incluyendo el catastro de la red, para su ejecución requiere licencia ambiental.

Para disminuir las pérdidas se hará mediante un programa de instalación de macro medidores a la entrada de la planta para la potabilización, a al salida de la planta de agua potable para su distribución y en los puntos donde está indicada la sectorización; e implantar un programa de micro

medición; además se requiere la instalación de un macromedidor entre la planta de tratamiento y la nueva bocatoma, para el control de fugas ya que por seguimiento de la CAM se ha detectado perdidas.

Se debe implantar un programa de instalación de válvulas para sectorizar la ciudad, esto implica aumentar la facturación y la cobertura de servicio.

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

#### 6.2. Sistema de saneamiento básico de la ciudad

##### 6.2.1. Alcantarillado sanitario y pluvial.

###### ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS

No existe catastro de redes y el plan maestro tiene inconsistencias en redes y plantas de tratamiento por su antigüedad.

Para la optimización del servicio se hizo un estudio con la firma CPT Orozco, pero presenta inconsistencias en:

- Las Estaciones de Bombeo
- Colectores demasiado profundos (12 mts)
- Box – coulvert demasiado desproporcionado de tamaño.
- Demasiado onerosa la inversión pues no se tuvo en cuenta la infraestructura existente.

###### ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS

No existe plan maestro debido a que la ciudad de Neiva cuenta con suficientes fuentes hidrológicas que permiten

que cualquier proyecto nuevo que se desarrolle se pueda enviar al cauce natural mas cercano construyendo estructuras que reduzcan la velocidad del agua y la erosión. Por ende no existe un catastro de redes, actualmente no hay un estudio ni un sistema de manejo para optimizar el servicio.

Sistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos. De acuerdo con el Plan Maestro de la empresa prestadora del servicio se aumentará su cobertura significativamente a la actual que es del 86.7 %.

El municipio implementará un manejo integral de residuos sólidos, en el cual se contemplen los procesos que inicie con la capacitación a la comunidad para la separación en la fuente, recolección separada, el transporte especial, el tratamiento en la planta ( reciclaje, compostage y re-uso) y la disposición final. Como también el cierre técnico del relleno sanitario si lo amerita en el corto plazo del P.O.T. (3 años). Ocurriendo esto paralelo al cierre del actual relleno deben efectuarse los estudios técnicos respectivos para la ubicación de la planta de manejo integral de residuos sólidos; estos estudios deben incluir la licencia ambiental respectiva, para la cual se dispondrán los mismos 3 años. También debe establecerse un plan de contingencia para atender eventualidades fortuitas. La nueva planta del manejo integral de residuos sólidos debe entrar a operar a mas tardar al cumplimiento del tercer año contados a partir de la sanción del POT.

Para el cierre técnico definitivo se debe manejar los residuos sólidos desde la apertura del relleno sanitario Los

CIFA

Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura  
Universidad de los Andes

Ángeles hasta la clausura definitiva del mismo.

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

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

ANEXO URBANO: Resumen ejecutivo del proyecto de identificación, adecuación y operación de escombreras para el municipio de Neiva.

El predio que se selecciono para la ubicación de las escombreras es Los Angeles, para cubrir significativamente las necesidades actuales. Se recomienda realizar los estudios necesarios para incorporar otro sitio en el sector sur de la ciudad, en el corto plazo, para garantizar la cobertura por periodos mayores de 10 años.

#### **6.3. Sistema de energía y gas.**

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

#### **6.4. Sistema de teléfonos.**

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

CUADRO No 28: SINTESIS DE SERVICIOS PUBLICOS.

## 7. ÁREAS HOMOGÉNEAS

### PLANO FU 08 – 09

#### ANEXO 10: DEFINICIONES

Se define como área homogénea, como segmentos continuos del territorio en los que se localizan, durante el periodo analizado, agentes o medios involucrados en un mismo tipo de relaciones.<sup>1</sup>

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

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

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

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

CUADRO 29: AREAS HOMOGENEAS

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

<sup>1</sup> CORAGGIO, José Luis. "Territorios en Transición" Editorial CIUDAD, Quito 1987.

## 7.1. Usos

### 7.1.1. Tipos de usos.

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

- **Usos Especiales.** Designa áreas de la ciudad que cumplen una función importante dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal y que incluyen diferente tipo de usos que se determinan de acuerdo con la vocación de cada una de las zonas en las que se definen. Admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni que deterioren el medio ambiente.
- **Uso Residencial.** Es el que designa el suelo fundamentalmente como lugar de habitación, para el alojamiento permanente de las personas.

La actividad residencial puede ser de tres tipos:

- **Residencial neta:** Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en lugares específicamente señalados por la norma.
- **Residencial con zonas de comercio y servicios:** barrios residenciales, en los que además de los usos complementarios de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios únicamente sobre los ejes viales que hagan parte del sistema vial arterial, específicamente en las vías TIPO V-2, en las que

pueden existir áreas de parqueo paralelas a las calzadas.

- **Residencial productiva:** Barrios residenciales, en los que se permite viviendas, que pueden albergar, dentro de la misma estructura usos comerciales o industriales livianos, y tienen como la categoría anterior, zonas de comercio y de servicios.
- **Uso Terciario.** Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores.
- **Uso Dotacional.** Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales que están al servicio de toda la población.
- **Uso Industrial.** Son los suelos destinados para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Dentro de las áreas previstas para uso industrial, las zonas que son por desarrollar deben propender a la consolidación de un gran parque industrial ecoeficiente.

- 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.

#### 7.1.2. Determinación de usos.

- **Los usos principales** son los permitidos como predominantes en la zona.
- **Los usos complementarios** son aquellos que son necesarios para el normal desarrollo de los usos principales o que pueden, de acuerdo con las densidades fijadas en cada caso, compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.
- **Usos condicionados** son aquellos que en razón de su impacto sobre las actividades principales solo pueden tener lugar bajo ciertas condiciones fijadas de antemano.
- **Usos prohibidos** son los que son totalmente incompatibles con el uso principal en razón del impacto que tienen sobre ellos.

#### 7.1.3. Usos del suelo por áreas homogéneas.

Ver fichas de reglamentación.

## 7.2. 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, son:

- Tratamiento de Desarrollo.
- Tratamiento de Consolidación.
- Tratamiento de Renovación Urbana.
- Tratamiento de Conservación.
- Tratamiento de Mejoramiento Integral.

### 7.2.1. 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.

#### b. Concertado.

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

Se excluyen todos los predios no desarrollados que posean licencia de construcción vigente a diciembre de 1999.

### 7.2.2. Tratamiento de Consolidación.

Las normas específicas deben contener, como mínimo, para los predios no urbanizados que se encuentren dentro de las zonas con este tratamiento, lo siguiente:

- Índice de ocupación. No mayor al 70% sobre el Área Neta Edificable
- Altura máxima en metros. Entre 9 y 15 m. según el tamaño y frente del predio.
- Aislamientos requeridos.
  - Laterales. La mitad de la altura.
  - Posterior. Para alturas entre 3 y 9 m. debe ser de 3.5 m.
- Para alturas entre 9 y 15 m. debe ser de 5 m.
  - Puede existir tipología continua en todos los casos.
    - Voladizos permitidos: 0,80 m.
- Previsión de áreas de estacionamiento público y privado.
  - Para vivienda. Un cupo por cada tres viviendas para residentes y uno cada 8 para visitantes.
  - Para otros usos. Un sitio cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

Las zonas ya urbanizadas deben sujetarse a las normas originales con base en las cuales se desarrollaron.

Las áreas pertenecientes a este tratamiento son:

Áreas dentro del área consolidada sin desarrollar.

### 7.2.3. 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.

Los predios incluidos dentro de esta zona quedan congelados hasta tanto no se apruebe el Plan Parcial para su desarrollo, que 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.
- 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.

### 7.2.4. Tratamiento de Conservación.

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 como áreas de preservación urbanística; todo nuevo desarrollo o intervención que en el momento de haber sido aceptada en Planeación municipal sus intervenciones posteriores estarán limitadas a los planos originales con que fue otorgada la licencia, 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:

#### a. 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.

#### b. 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.

### c. Obra nueva.

Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener, igualmente, los valores urbanísticos del sector.

- 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.

### 7.2.5. 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.

### a. 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.

**VER FICHAS DE REGLAMENTACION**

### 7.3. Cesiones.

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

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

#### 7.3.1. Bonificación por densidades y englobe de predios.

Las áreas de cesión se establecen en los cuadros anexos 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 la malla vial e infraestructura 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.
- 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.

#### 7.3.2. 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 delimitadas en el Plan como zonas de conservación ambiental, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala urbana o zonal.

Su determinación quedará establecida en las fichas de las áreas homogéneas.

- Para áreas recreativas y deportivas de destinará el 17% (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 primario; 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. De acuerdo al diseño urbano específico que plantee cada empresa urbanizadora se podrá modificar el globo mínimo de terreno siempre y cuando sea suficientemente amplio para ubicar dotación recreativa de forma adecuada.

- 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.
- El 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.
- Las áreas de cesión podrán ser mayores a las exigidas, en esos casos el municipio compensará dando una mayor densidad al predio en cuestión.
- 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.

### 7.3.3. Calculo de las Cesiones.

En función de prever la capacidad de soporte del suelo con uso urbano y el aporte que los distintos desarrollos puedan realizar a la configuración de una **“Ciudad Ambientalmente Deseable”**, Se construyeron tres escenarios en los que se manejan tres rangos de densidad con sus respectivos aportes de Cesión:

**Escenario 1:** Cesiones mínimas de acuerdo con la ubicación dentro de una zona homogénea y sus respectivos tratamientos.

**Escenario 2:** Cesiones intermedias.

**Escenario 3:** Máximo de Cesiones, máximo de densidad de acuerdo con la ubicación dentro de una zona homogénea.

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

Tiene como objeto el establecimiento de los mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndose efectivamente hacia los hogares más pobres del área urbana.

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

- Fijar una meta para lograr un convenio real con el sector privado en el desarrollo de programas mixtos de VIS. Con el objeto que atiendan la población que accede a financiación externa o puede hacer parte del programa de ahorro programado para que el Fondo se concentre en la población de más escasos recurso 0- 1, por ejemplo.
- Cualificación de las deficiencias habitacionales que puedan hacer parte de programas de mejoramiento integral.
- Realizar un censo de la población que de acuerdo con el POT se identifique en áreas de riesgo y su posibilidad de acceder a programas de crédito.
- Garantizar dentro de las áreas urbanizables para desarrollo de VIS a través de figuras previstas por la Ley condiciones equitativas de las áreas comunes.

- Implementación del banco de tierras.
- Cualificación de predios para ser objetos de programas de VIS que promueva la entidad.
- El objetivo de organizar y cualificar la demanda de VIS, requiere un trabajo conjunto de las empresas prestadoras de servicios, el departamento de planeación municipal y EMVINEIVA.

### 8.2. Criterios y procedimientos para actuaciones en vivienda de interés social

- **Modificar el énfasis de la política de vivienda de interés social**

**EMVINEIVA 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:

- **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.

En cumplimiento de lo anterior La Secretaría de Desarrollo social con su Dirección de Vivienda Social. Y /o Entidad Competente, 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.

#### **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 Secretaría de Desarrollo social con su Dirección de Vivienda Social. Y /o Entidad Competente.

#### **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.

#### **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 doméstico, 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.

#### **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.

• **En Términos de las políticas fijadas:**

IMVINEIVA fortalecerá sus políticas de vivienda social y reorientará el énfasis de las mismas centrado hasta el momento en los rangos de salarios más altos, esto es 3 a 4 Salarios Mínimos Mensuales, lo que significa que la población más pobre se queda por fuera de los programas estatales. En este sentido y dado que la oferta de vivienda social es alta y se concentra además en los rangos de salarios más altos, los programas desarrollados sobre terrenos ejidales se focalizarán exclusivamente en los hogares de 0 a 2 SMMM y se desarrollarán programas de construcción en lote propio asumiendo como subsidio el lote con servicios entregado por IMVINEIVA.

Para este tipo de programas se promoverá un proceso organizativo de participación continua de los beneficiados a fin de lograr el desarrollo por autoconstrucción con asesoría técnicas gratuitas.

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.

Es igualmente recomendable estratificar los hogares comprendidos entre 0 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 doméstico, 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.

De igual manera, respecto del 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.

**Desplazados:**

Especial atención se colocará en protección a los desplazados de tal manera que dentro de los asentamientos desarrollados en terrenos ejidales se promueva la construcción de hogares de paso que pueda surtir varias funciones, como salón comunal, de recreación, entre otros, pero que podrá albergar a los hogares desplazados por un determinado lapso a cambio de participar en el mantenimiento del salón y del barrio.

De otra parte, IMVINEIVA 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.

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.

### **8.3. Legalización.**

Este tema es producto de la ausencia de una política dirigida a la población más pobre, que para sobrevivir invade y compra terrenos al margen de la legalidad, generando de esta forma sobre costos a la administración, pues generalmente se ubican es sitios de alto riesgo o han suplido sus servicios públicos conectándose fraudulentamente, por estas razones es que se aboga por un cambio en las políticas de IMVINEIVA que impida estas situaciones ofreciendo soluciones a este sector de población.

De acuerdo a los datos presentados en el diagnóstico la ilegalidad urbanística y jurídica empieza a tornarse en un problema que de no ser enfrentado oportunamente generará cordones de miseria alrededor de la ciudad, por

CIFA

Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura  
Universidad de los Andes

tanto, lo que sigue pretende brindar elementos al municipio para trabajar en esta línea buscando la instancia institucional más adecuada para llevarla a cabo sin crear más burocracia.

#### **8.3.1. Definición.**

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.

#### **8.3.2. 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.

##### **8.3.2.1. De Orden Legal.**

De acuerdo al artículo 58 de la ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana, no se legaliza con procedimientos y costos a cargo de la administración municipal asentamientos surgidos en forma posterior a julio de 1988.

##### **8.3.2.2. 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,

ALCALDIA DE NEIVA

Oficina de Planeación Municipal

rellenos sanitarios, canales de aguas).

### 8.3.3. Procedimientos.

#### 8.3.3.1. 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 implica una alta coordinación con las entidades encargadas de cada tema, labor que deberá realizar o bien Planeación Municipal o IMVINEIVA, gestión que se puede adelantar en forma simultánea y paralela.

#### 8.3.3.2. 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.

#### 8.3.3.3. Participación en 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 1988 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. A continuación se citan éstos dos artículos:

**Art. 53 Ley 9** “... declárese que existen motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o por fuera del perímetro urbano. Aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.”

**Art. 98 Ley 388. PARAGRAFO.** " Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde iniciará directamente el proceso por vía administrativa ...entendiendo que no habrá lugar a indemnización alguna

#### 8.4. Reasentamientos.

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

- 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.
- Que la zona requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el POT.
- Que la zona sea declarada como área de reserva ambiental de acuerdo con las determinantes del POT.

##### 8.4.1. 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.

##### 8.4.2. 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.

##### 8.4.3. Principios.

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

- 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.
- Transparencia: las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso
- 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.

#### 8.5. Bancos Inmobiliarios

El Banco Inmobiliario tendrá como objeto:

- La adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los numerales b, c, d, e, k, ll, m, o. Lo cual constituirá su objetivo principal.
- La adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en el numeral anterior, obrando como participe en la realización de programas de renovación urbana o de desarrollo, de mejoramiento integral, en áreas dentro del perímetro urbano.

- La adquisición de inmuebles necesarios para cumplir con los fines que se establezcan en sus estatutos.
- El municipio podrá determinar dentro de sus funciones la adquisición de inmuebles, por encargo, de otras entidades municipales, que cumplan funciones análogas dentro del Banco Inmobiliario y que complementen las acciones determinadas como estratégicas dentro del POT, o para la realización de acciones como la integración inmobiliaria.
- La intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.
- La participación en contratos de sociedad, fiducia, cuentas en participación, u otras formas asociativas para la realización de proyectos de reajuste de Tierras o de Integración inmobiliaria, y en general, la asociación con entidades públicas o privadas para el cumplimiento de sus objetivos.
- La promoción de Programas de desarrollo, en áreas dentro del Perímetro urbano clasificadas como de desarrollo, mejoramiento integral o de renovación urbana.
- La administración, organización y manejo de operaciones relacionadas con los derechos de transferencia de desarrollo o construcción.
- El patrimonio del Banco Inmobiliario estará constituido, principalmente por:
  - Los inmuebles urbanos y en áreas de expansión que adquiriera a cualquier título.
  - Los bienes vacantes que se encuentren dentro del territorio municipal.
- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones.
- Los terrenos ejidales los cuales perderán su carácter al ingresar al patrimonio del Banco Inmobiliario.
- Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas.
- El producto de la venta de los inmuebles de su propiedad, así como los intereses y rendimientos, provenientes del otorgamiento de plazos para el pago del precio.
- Los honorarios, rentas, comisiones y otros ingresos que perciba como resultado de su gestión.
- Otros ingresos que sean destinados del recaudo de impuestos municipales que puedan ingresar al Banco en la creación del mismo.
- Se establece favor del Banco Inmobiliario el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el POT aparezcan ubicados en las zonas destinadas para adelantar programas de vivienda de Interés Social, Reubicación de Asentamientos. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar al Banco Inmobiliario.

## 9. INSTRUMENTOS DE GESTION, INTERVENCION Y FINANCIEROS.

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

#### 9.1. Introducción.

Empieza un nuevo milenio y los problemas estructurales de los centros urbanos consolidados siguen horadando la existencia no sólo del Estado como estructura de poder legítimo, sino sobre todo la sobrevivencia de amplios contingentes de población; con esto último no se hace referencia únicamente al sector poblacional con menos recursos económicos y a la satisfacción o no de sus necesidades básicas fundamentales, sino al peligro que representa para toda la población concentrada en centros urbanos el inadecuado manejo de su hábitat natural y más aún la desinformación existente alrededor de éste tema.

Por esta razón las ciudades educadoras, son cada vez más necesarias, pero no sólo en el sentido de informar, sino de formar y sensibilizar frente a problemáticas tan álgidas como las condiciones de la oferta hídrica, la polución atmosférica, la contaminación de los suelos, la necesidad de complementar las soluciones que buscan mejor calidad de vida con la sustentabilidad ambiental de las ciudades y los problemas de equidad social de sus habitantes.

Para este fin, la Ciudad Educadora debe contar con mecanismos innovadores en la gestión de los asuntos llamados hasta el momento públicos o Estatales; sobre este aspecto se conjugan dos circunstancias que promueven la puesta en marcha de otras formas de gestionar los asuntos considerados hasta el momento de responsabilidad directa y exclusiva del Estado, por una parte, la descentralización administrativa y por la otra, la promoción de los particulares como directos administradores de los servicios públicos domiciliarios, de la salud, de educación, entre otros.

Desde esta perspectiva una Ciudad para sus habitantes, como es la filosofía y el reto de Ciudades Educadoras, promoverá una gestión descentralizada, con una alta participación del sector privado, entendiendo por tal, no solamente las firmas especializadas en algunas temáticas del desarrollo, sino también y sobre todo, la realizada por las redes de habitantes que son los dolientes primarios de los problemas locales y las células básicas del organismo vivo que es la ciudad.

Esta filosofía de la gestión pública funcionará dentro de un sistema abierto que permita no sólo el intercambio cualificado de experiencias exitosas y de fracasos (que también enseñan) a nivel local, regional, nacional e internacional, sino la interlocución y la complementariedad con firmas idóneas altamente especializadas en algunas temáticas.

En este sentido la propuesta de gestión para la Ciudad Educadora de Neiva se centrará en dos figuras de gestión

complementarias, por una parte, **los Centros Locales de Responsabilidad Social** dentro de los proyectos de “**Nuevas Áreas de Centralidad**” y, por otra, los mecanismos de gestión y financiación establecidos por la Ley de Desarrollo Territorial o Ley 388 de 1997. Ambos mecanismos actuarán en forma recíproca y complementaria.

## 9.2. Los Centros Locales de Responsabilidad Social.

Estos centros operan como un mecanismo administrativo - operativo de los asuntos locales que podrá organizarse o actuar en forma mancomunada con las Juntas Administradoras Locales, cuando el radio de acción de los Centros cubra más de una JAL o cuando su radio de intervención coincida con el previsto para la misma, para lo cual se auxiliarán de las funciones de convocatoria públicas a audiencias, foros y demás funciones ejercidas por las Juntas Administradoras Locales y los corregimientos.

### 9.2.1. Filosofía de los Centros Locales de Responsabilidad Social.

Existen por lo menos tres ejes rectores de los principios o filosofía que regirán los centros Locales de responsabilidad Social, estos son:

- El acento de estos centros no se coloca en la estructura administrativa - funcional prevista, ni en el nombramiento

de un director- ejecutivo, sino en el vínculo de las personas con su trabajo, es decir, en éstos centros, quienes se vinculan a los mismos, tienen la posibilidad de desarrollar mecanismos renovados de participación y responsabilidad en la administración y gestión de los diversos asuntos locales siempre de acuerdo con las circunstancias de su entorno.

- Con este esquema la administración de los asuntos locales es vista como una realidad plural y heterogénea, en la cual no todos los centros locales pueden seguir el mismo ritmo de cambio, ni asimilar las mismas funciones e innovaciones.
- Aunque el vínculo contractual es una herramienta básica, no es ni el motor del trabajo ni la base de referencia para pertenecer a los CERESOS -Centros Locales de Responsabilidad Social, la base estará concentrada en las preocupaciones sistemáticas y propositivas resueltas con organización voluntaria bien sea individual, grupal o de redes. A cambio de éste vínculo real y efectivo con el territorio que se habita, los **Centros Locales de Responsabilidad Social** ofrecerán incentivos de ocupación y redes de intercambio en aspectos como educación, salud, cultura, recreación para las personas y su núcleo familiar que adelanten efectivas acciones en las áreas y temas de responsabilidad de los Centros.
- Complementar con información de diagnóstico,

evaluación y seguimiento, así como propuestas transformadas en proyectos las decisiones que sobre asignación de presupuesto tome el municipio.

### 9.2.2. Las Funciones de los Centros Locales de Responsabilidad Social.

Las funciones de los Centros Locales se estructuran a partir de reconocer:

- Que la sensibilidad social se despierta trabajando elementos tangibles e intangibles presentes en la cultura de un pueblo.
- Que los problemas recurrentes de una ciudad requieren de soluciones creativas
- Que es necesario devolverle al ciudadano el carácter de responsabilidad frente a la realidad que vive.

Para este fin, los Centros estructuran los siguientes subsistemas o campos de trabajo, con éstos campos de trabajo se pretende fortalecer el sistema presupuestal municipal, en sus fases de planeación plurianual y programación anual y fortalecer los centros de actividad tanto regional como municipal.

En los sistemas de segundo orden:

- Sistema de espacio público y equipamiento local.
- Subsistemas de información y actividad sectorial: vivienda, acueducto, alcantarillado, educación, salud.
- Subsistema de patrimonio cultural y arquitectónico.
- Subsistemas de bienes culturales intangibles.
- Subsistemas de control y manejo de la polución

ambiental; ruido, emisión de gases tóxicos, vertimiento de sustancias.

### 9.2.3. La Organización de los Centros de Responsabilidad Local.

La organización de los centros locales de responsabilidad social, deberá establecerse en un acuerdo municipal en un plazo no mayor a seis meses de acuerdo a las responsabilidades que le sean asignadas.

Cada uno de los subsistemas previstos tendrá un funcionario del municipio con perfil profesional afín al área que tendrá como responsabilidad:

Estructurar las funciones que debe cumplir cada uno de los subsistemas previstos, para ello organizará un concurso entre los habitantes de los diferentes barrios que componen un Centro Local de Responsabilidad Social, con el fin de identificar las funciones más creativas, tanto en forma como en procedimiento de ejecución.

### 9.3. Instrumentos de Gestión Urbana.

#### ANEXO 11: SINTESIS NORMA

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 a 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.

#### 9.3.1. 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 los propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe, son:

#### 9.3.2. De 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 este instrumento con un aumento de densidades estipulado en las fichas normativas para cada área homogénea.

#### 9.3.3. De Reajuste de Tierras.

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

Será objeto de este instrumento los predios que se consideren de construcción prioritaria dentro de los estipulados en vivienda de interés social.

#### 9.3.4. 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:

##### 9.3.4.1. De 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.

##### 9.3.4.2. De 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.

#### **9.3.4.3. 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.

#### **9.3.4.4. 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.

### **9.4. Instrumentos Financieros.**

Son instrumentos financieros los siguientes:

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.

#### **9.4.1. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.**

##### **9.4.1.1. Las Compensaciones.**

Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

##### **9.4.1.2. 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.

##### **9.4.1.3. 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.

**9.4.2. Plusvalía.  
Véase en Instrumentos aplicables.**

## 10. PROGRAMA DE EJECUCION

### 10.1. Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial

#### 10.1.1. Mecanismos.

##### 10.1.1.1. Recursos Propios del Municipio

Se espera que la financiación del POT con recursos municipales municipal siga un comportamiento inercial (dada la frágil situación financiera) cuyo punto de referencia son las cifras consignadas en el siguiente cuadro.

	Millones \$	% DEL TOTAL
AMBIENTAL	39.240,60	41,02
VIAS Y TRANSPORTE	19.141,80	20,01
EQUIPAMIENTO	9.019,80	9,43
ESPACIO PUBLICO	11.985,20	12,53
SERVIC. PUBLICOS	16.274,20	17,01
<b>TOTAL</b>	<b>95.661,60</b>	<b>100,00</b>
<b>EJECUTADO A JUL. 1999</b>	<b>25.415,00</b>	<b>26,57</b>
<b>RESTAN POR EJECUCION</b>	<b>70.416,00</b>	<b>73,61</b>

Fuente: Sección de Estudios Técnicos Dpto de Planeación Municipal.

De acuerdo con los siguientes cuadros se puede concluir:

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

## 10.2. Programa de ejecución.

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

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

Estas líneas orientan las decisiones que se deberán tomar durante la vigencia del POT. Los proyectos definidos 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.

Ciudad Competitiva

### Programa Nuevas Centralidades Urbanas:

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

#### Proyecto de renovación urbana Centro Tradicional:

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

#### Proyectos específicos:

- **Plan Parcial de renovación urbana centro tradicional.**
- **Plan Parcial de espacio público centro tradicional.**

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

#### Proyecto de Nuevas Areas de Centralidad

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

#### Proyectos específicos:

- **Plan Parcial Nueva Centralidad de Matamundo.** Prestará servicios industriales de altas especificaciones técnicas a la región de la cuenca alta del Magdalena.
- **Plan Parcial Nueva Centralidad de Mampuesto.** Complementará la oferta educativa de Neiva, en educación superior y técnica, garantizando la

- consolidación de un Gran Campus Educativo y Cultural.
- **Plan Parcial Nueva Centralidad de La Toma.** Garantizar la prestación de servicios básicos y comunitarios para un área con fuerte tendencia al desarrollo habitacional.

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

##### Plan vial Prioritario

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

##### Plan Vial y de Transporte.

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

##### Ciudad Educadora.

#### Programa de Ciudad Equitativa.

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

##### Proyecto de mejoramiento Integral.

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

#### Proyectos específicos:

- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Nororiente.**
- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Norte.**
- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Riberas.**
- **Plan Parcial de Mejoramiento Integral Suoriente.**

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

##### Proyecto: Ciudad recreativa

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

#### Proyectos específicos:

- **Plan Parcial Parque de Ciudad Río Magdalena.**
- **Macroproyecto Isla La Gaitana.**

- **Plan Parcial Parque de Ciudad nacimiento La Toma.**
- **Plan Parcial Parque de Ciudad Jardín Botánico.**
- **Proyecto de Parque Peñón Redondo.**

**Proyectos: Centros de Responsabilidad Social**

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

**Proyectos específicos:**

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

**Ciudad Sostenible.**

**Programa: Sostenibilidad ronda de ríos.**

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

**Proyecto: Río como espacio público articulador.**

Iniciar acciones conjuntas en la recuperación de los cuerpos  
**CIFA**  
*Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura*  
*Universidad de los Andes*

hídricos del municipio, integrado al proyectos de parques de ciudad y nuevas centralidad urbanas.

**Proyectos específicos:**

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

**10.2.1. Responsabilidad de la ejecución y la gestión.**

La reestructuración administrativa del municipio, deberá prever las responsabilidades para la gestión del POT dentro del nuevo esquema, para lo cual después de entrado en vigencia, tendrá un plazo de seis meses para asignar dentro de las funciones administrativas un responsable por sistema estructurante del territorio.

### 10.3. Mecanismos incorporados en el POT.

#### a. Plusvalía:

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.

**Concepto de 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.

#### Procedimiento para el Cobro:

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:

$(\text{Nuevo precio de Referencia} - \text{Precio comercial base}) \times$   
Total de metros del predio.

#### Cambio de uso:

$(\text{Nuevo precio de Referencia} - \text{Precio comercial base}) \times$

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 :

$(\text{Precio Comercial M2 después de la Obra} - \text{Precio Comercial M2 antes de la obra}) \times \text{Total M2 del predio.}$

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 de Cobro:

- El 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 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 calculo 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.

#### b. contribución de valorización

**Concepto y Origen :** Fue creada en Colombia en 1921, pero su aplicación sólo se inició efectivamente en 1950 en Medellín y luego se extendió a Bogotá y se empleó en sociedades que viven rápidos procesos de urbanización<sup>2</sup> que no cuentan con la capacidad de pago o la tolerancia tributaria para generar ágilmente recursos.

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

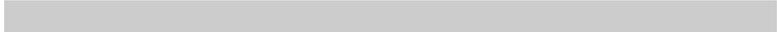
<sup>2</sup> ALVIAR, Oscar y ROJAS Fernando. Elementos de Finanzas Públicas en Colombia. Editorial Temis 1989. Págs 319 a 325.

beneficiados soliciten directamente y por escrito la realización de la obra y sus cobros 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.



## 11. PLANES PARCIALES

### 11.1. Planes Parciales Propuestos.

Como planes parciales para la configuración de las acciones estratégicas:

- 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 Matamundo.
- 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
- d. Planes Parciales de Expansión.

#### 11.1.1. Planes Parciales de Mejoramiento Integral Sector Nor-oriente, Sector Norte y Riveras.

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.
- Delimitar las unidades de Actuación urbanística, de acuerdo con las condiciones de homogeneidad del área.

##### 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 y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

**11.1.2. 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.

**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.

**11.1.3. 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 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 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 y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

**11.1.4. 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.

**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 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 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.

### 11.1.5. Planes Parciales de espacio Público Rondas Mampuesto y Matamundo.

#### a. Objetivo.

Consolidar al 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.

#### 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 IDAMA 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 y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

### 11.1.6. 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 la oficina de Planeación y/o la entidad que dentro de la re - estructuración asuma sus funciones, se podrán realizar 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.

**11.1.7. 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 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 y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

**11.1.8. 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.
- 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 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 y para la realización de los proyectos se formulará un plan de etapas ajustado a la vigencia del POT.

**11.1.9. Planes Parciales en Areas de Expansión.**

Las áreas determinadas dentro del POT como áreas de expansión quedan sujetas exclusivamente a la formulación de los Planes Parciales respectivos, de acuerdo a la Ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario de planes parciales.

**11.2. Procedimiento para la elaboración y adopción del plan parcial.**

**a. La etapa de formulación.**

- La fase preliminar en la cual los actores públicos, privados, comunitarios y/o mixtos analizarán, interpretarán y acordarán:

Los objetivos y directrices que definirán la vocación del sector.

Los parámetros y las estrategias para la elaboración de diferentes escenarios o alternativas de intervención. Así como las condiciones sociales, técnicas y financieras que implicaría éstas decisiones y su ejecución.

- La fase de diagnóstico : Esta fase incluirá de acuerdo al tipo de plan de que se trate, es decir, planes de conservación, de renovación, de mejoramiento integral, de desarrollo de áreas urbanizadas no construidas de expansión urbana, de revisión de norma, un diagnóstico

tanto de las condiciones físicas y sociales del área a intervenir:

- Relación de los inmuebles ubicados en el área, sus propietarios, el área total de intervención.
- como de su articulación con los componente estructurales del POT.
- **La propuesta de contenido del plan que incluirá:**

Un Documento Técnico: Memoria justificativa del plan, los objetivos y criterios, las estrategias y acciones de intervención territorial (espacio público, ocupación del espacio interior, las manzanas , los usos principales y complementarios, las normas, es decir, los paramentos, ocupación máxima, formas de acceso, volumetrías y el diseño a nivel de anteproyecto

La estrategia de gestión: Los mecanismos financieros, institucionales y los instrumentos de gestión a aplicar.: Unidades de Actuación, Integración inmobiliaria, captación de plusvalía, reparto de cargas y beneficios, valorización, costos financieros de las obras y sus programa de ejecución, tiempo de ejecución.

La cartografía en escala 1:2000 para cada tema definido.

El proyecto de Decreto para el plan parcial y de los decretos de Unidades de Actuación Urbanística y de integración inmobiliaria

#### **La etapa de Adopción comprende:**

- Planeación Municipal emitirá concepto sobre su viabilidad, la cual tendrá en cuenta la viabilidad integral del plan, en relación con servicios públicos, la concordancia con el POT y sus sistemas estructurantes, la conexión con el sistema vial, la participación amplia de los propietarios del área.
- Aprobación de la entidad ambiental, sí la requiere, quien estudiará el proyecto en forma simultánea con planeación y tendrá un plazo de 8 días, para emitir concepto
- Se pasará a consideración del Concejo Consultivo de Ordenamiento para que formule recomendaciones, tendrá un plazo de 30 días para su deliberación.
- Convocatoria para la información a propietarios y vecinos con el fin de que expresen sus recomendaciones y observaciones.
- Si existen observaciones al plan por parte de las dos instancia anteriores, planeación municipal las estudiará en un plazo máximo de 30 días y de haber cambios en el proyecto inicial quedarán explícitos en las resoluciones motivadas de aprobación del plan.

Cumplido este trámite y transcurridos 15 días hábiles desde la fecha de publicación del proyecto el plan parcial será adoptado por Decreto por el Alcalde

