

- **Basura y saneamiento básico.**

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

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 los centros de primer y segundo nivel.*
- *Localizar los equipamientos locales articulados con el sistema de espacio público y vías arteriales.*
- *Fomentar el desarrollo prioritario de las áreas 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. **Sistemas estructurantes urbanos. Ver cuadro síntesis.**
2. **La delimitación, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos**

#### **Áreas de protección de los recursos naturales. (ver plano de áreas homogéneas)**

Corresponden a las zonas de protección de recursos naturales:

- Pendientes mayores al 15%. (De acuerdo a determinaciones de la CAM).

- 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.
- Las Z.P.M.A. (zonas de protección y manejo ambiental) delimitadas a partir de la ronda en una franja paralela a las mismas de 15.00 que serán parte del sistema de cesiones de la ciudad.

#### **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 la información detallada no había sido entregada por la autoridad competente.

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

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

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

Hacen parte de este nivel los inmuebles identificados dentro del inventario general de la imagen actual.

### **Sistema de cesiones.**

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

- Un promedio de 1.74 metros cuadrados de área verde por habitante, con una diferencia de 16.26 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.

Las áreas de cesión corresponden a un 25% del área neta urbanizable, después de descontar las afectaciones ambientales y vías del plan vial arterial, para todo predio que solicite licencia de urbanismo, de la siguiente forma:

- Para áreas recreativas y deportivas se destinará el 17% 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.

### **Áreas homogéneas**

**Áreas Protegidas. (A.P.)**

**Área Protegida Parque tercer Milenio (A.P.T.M)**

**Área Protegida Isla de La Gaitana. (A.P.I.)**

**Área Consolidada. (A.C.)**

Corresponde al área dentro del perímetro urbano que se encuentra en la actualidad construida.

**Áreas por Urbanizar (A.U.).**

Corresponde al área dentro del perímetro urbano que resulta de restar las afectaciones dadas por las áreas protegidas. Su delimitación exacta esta sujeta a la entrega oficial del documento de amenazas por parte de la autoridad competente.

**Área Industrial y Comercial (A.I.C.).**

Se incluyen dentro de estas áreas las vigentes actualmente dentro del código de urbanismo limitándose exclusivamente a esas determinaciones.

**Áreas de preservación con uso institucional. (A.P.U.I.)**

Corresponde a las áreas que actualmente ocupa El Aeropuerto Benito Salas Vargas y al área del Batallón Tenerife. Que se reservan para que en el largo plazo puedan ser incorporadas a las centralidades regionales.

**Área residencial**

- **Área residencial especial.**

Corresponden a las áreas que dentro del área urbanizable por poseer condiciones paisajísticas altamente favorables, por restricciones de accesibilidad pueden ser desarrolladas con baja densidad integrada a la vivienda de estratos 5 y 6.

- **Área residencial de mejoramiento integral.**

Son áreas asociadas a la ubicación de asentamientos subnormales que no tienen preliminar restricción de riesgos y que dadas sus condiciones de facilidad de accesibilidad, disponibilidad inmediata de servicios se pueden convertir en conductores del mejoramiento de los asentamientos en proceso de consolidación.

**Área central de renovación urbana.**

Dada la nueva función de centralidad institucional regional requiere un tratamiento de renovación preservando los inmuebles que requieren ser protegidos dentro del tratamiento de conservación arquitectónica.

Delimitada por:

Carrera 1 D y la Carrera 7.  
Avenida La Toma y con la Calle 1.

**Usos y actividades**

- **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.
- **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 suelos en los que por sus características de ocupación y normativa actual, tienen lugar actividades industriales y de bodegas.

### 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.

### Determinación de usos del suelo por zonas.

**ÁREAS PROTEGIDAS.** Cumplirá en estricto lo establecido por LA CAM.

- Uso Principal: Conservación y protección de los recursos naturales.
- Uso complementario: recreación contemplativa, recreación ecológica e investigación controlada.
- Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles.
- Usos prohibidos: Industriales, urbanísticos, agropecuarios, institucionales.

### ÁREA CONSOLIDADA

Áreas consolidadas fuera del centro de renovación urbana.

Zona de usos especiales, a saber:

- Usos Principales. Institucionales, educación primaria y/o secundaria, culturales y turísticos.
- Usos complementarios. Vivienda, recreativo y comercial de tipo no masivo. Desarrollo en pequeños lotes dedicados a venta de bienes o servicios de baja intensidad de uso.
- Usos condicionados. Equipamientos sociales u oficinas de bajo impacto que no generen obstrucción del espacio público ni contaminación de ninguna índole.

Todos los usos incluidos los principales se encuentran condicionados, en el caso de que ocupen construcciones de valor patrimonial, a las condiciones de soporte que se definan para cada una de estas edificaciones por la autoridad correspondiente. Igualmente, por tratarse de una zona de valor patrimonial todos los usos deben respetar las condiciones urbanas existentes en cuestiones tales como la fijación de avisos, ocupación del espacio público y definición de áreas de estacionamiento.

- Usos prohibidos. Todos los que alteren las características urbanas y/o arquitectónicas del sector, su ambiente y su paisaje urbano, tales como industrias, bodegas y talleres entre otros.

### Áreas de preservación con uso Institucionales.

Zona de usos especiales.

- Deben conservar sus usos actuales.

### Áreas residenciales. Especial o de mejoramiento integral.

Zona de uso residencial.

- Uso Principal. Vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar de acuerdo con la normativa específica que se defina para cada una de las subzonas delimitadas.
- Usos Complementarios. Comercio de baja escala de tipo local, industria casera de tipo familiar, industria artesanal, equipamiento local – servicios de barrio, recreativo local. Todos estos usos se permitirán siempre y cuando no generen molestias a los vecinos ni degraden el uso principal ni el espacio público.
- Usos Prohibidos. Actividades que afecten negativamente el uso principal tales como talleres, industrias, ventas masivas, discotecas, bares y similares, expendios y depósitos de combustibles y pólvora entre otros.

### Zona Industrial o de equipamiento especiales.

#### Áreas Industriales.

Zona de uso industrial.

- Uso Principal. Industrias livianas cuyo impacto ambiental y sanitario sobre su área circunvecina pueda ser mitigado y controlado, preferencialmente industrias con procesos en seco, bodegas y centros empresariales.
- Usos complementarios. Comercio como puntos de fábrica, restaurantes, cafeterías, servicios sociales y recreativos y demás

actividades necesarias para el buen funcionamiento del uso principal.

- Usos condicionados. Vivienda en los barrios ya existentes; estos núcleos deben mantener su configuración y la cantidad de habitantes que tengan a la expedición del POT. La administración municipal debe mantener un control permanente sobre estos barrios. En lo posible, se deben generar barreras de protección ambiental que mitiguen su contacto con las industrias.

- 

Talleres siempre y cuando sus actividades se realicen al interior de cada predio sin molestias visuales ni ocupación sobre el espacio público. Los cerramientos deben ser totales y se deben prever franjas de protección vegetal hacia el exterior en las zonas de antejardín.

Para todos los usos, las áreas de estacionamiento, cargue, descargue y demás maniobras deben realizarse al interior del predio.

- Usos prohibidos. Vivienda y servicios complementarios a esta

### Áreas de actividad terciaria.

Zona de usos terciarios.

- Usos principales. Establecimientos comerciales de todo tipo, oficinas, centros empresariales, centros de negocios o de implantación de nuevas tecnologías no contaminantes, dotacionales, recreativos de tipo masivo e institucionales de toda índole. La escala puede ser del nivel local o del nivel regional.
- Usos complementarios. Diagnosticentros, estaciones de servicios y otros que sean complementarios de las actividades principales. Estos usos no deben superar el 20% del área total de las zonas destinadas a actividad terciaria.
- Uso condicionados. Bodegas, bares, discotecas, juegos de salón y similares siempre y cuando prevean zonas de estacionamiento y aislamientos contra posibles sectores residenciales existentes en un radio de 200 m.  
Vivienda en forma de agrupación siempre y cuando prevean los aislamientos necesarios que se requieran para su buen funcionamiento; siempre se dará prioridad a los otros usos. La

vivienda solo se aceptará previo visto bueno de la Junta de Planeación en sectores en los que se pueda manejar de forma integral el establecimiento de los usos principales posteriormente.

- Usos prohibidos. Industrias, talleres y otros que puedan afectar el libre funcionamiento de los usos principales.

### Ejes viales

Zona de usos especiales.

- Usos Principales. Comercio individual, en centros comerciales o de almacenes por departamentos, oficinas, institucional, recreacional, equipamientos y servicios en general.
- Usos Complementarios. Vivienda, edificios de estacionamientos.
- Usos Condicionados. Estaciones de servicio siempre y cuando se realicen bajo las normas de seguridad vigentes para ese tipo de establecimientos, lugares de esparcimiento nocturno tales como bares y discotecas siempre y cuando se localicen dentro de un sector en el cual no haya viviendas, industrias livianas de muy bajo impacto, tipo casero o pequeña industria, que no generen uso de transporte de carga con camiones.
- Usos Prohibidos. Todos aquellos que por sus efectos contaminantes y/o de ocupación del espacio público impidan el normal desarrollo de los usos principales y complementarios.

### Tratamientos

La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base al cual se delimitan las normas específicas de cada zona del casco urbano de acuerdo con sus características y con el papel que cada una de ellas esta 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.

### Tratamiento de Desarrollo.

Se establecen las siguientes modalidades:

- Normal. Se requiere una definición de los elementos estructurantes básicos por parte de la municipalidad, plan vial y plan de espacio público para la iniciación del proceso de urbanización.
- Concertado. Se requiere de la definición de los elementos estructurantes por parte de la municipalidad y la participación de los propietarios en la construcción de las infraestructuras básicas.

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

En cada una de los sectores definidos con este tratamiento se determinan las siguientes normas generales:

- Índice de ocupación. No mayor al 70% del Área Neta Edificable, es decir una vez se hayan descontado afectaciones y áreas de cesión reglamentarias al total del predio a urbanizar.
- Identificación y localización sobre plano de las afectaciones causadas por zonas de reserva ambiental, infraestructura vial y de servicios y de las cesiones de espacio público y equipamiento comunitario de acuerdo con lo ya establecido.

Se delimitan como pertenecientes a este tratamiento las siguientes zonas:

**Área residencial especial.**

**Área urbanizable.**

### 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: 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.**

#### **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.

#### **Tratamiento de Conservación.**

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

- Clasificación de inmuebles específicos en:
  - Conservación integral. Deben conservar y recuperar su estructura y todos sus componentes originales. Se establecerán niveles de conservación de acuerdo a las características de cada uno para establecer los niveles de intervención que se pueden efectuar sobre ellos. En términos generales se permiten obras de mantenimiento, adecuación funcional, restitución de partes alteradas o desaparecidas.
    - Restructuración. Corresponde a inmuebles que pueden ser demolidos total o parcialmente porque no poseen valores patrimoniales. Las obras nuevas no deben afectar los valores urbanísticos del sector, paramentos, alturas, volumetrías, aislamientos, antejardines, arborización y espacio público entre otros.
    - Obra nueva. Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener, igualmente, los valores urbanísticos del sector.
- 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 identificados dentro del inventario.

### **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 que deben guiar estos desarrollos son:

- Definir los lotes mínimos para viviendas unifamiliares en 43.75 m<sup>2</sup>. (12.5 x 3.5) y para bifamiliares en 72 M<sup>2</sup> ( 12 x 6.0).
- El índice máximo de ocupación será del 80 % y el de construcción 2.5.
- Los patios de iluminación y ventilación deben tener como mínimo 3 mts libres en uno de sus lados.
- Voladizos en vías mayores a 6 mts. de .60 mts.
- No se exigen aislamientos laterales, ni antejardines.
- Para el caso de desarrollo de multifamiliares en conjuntos o agrupaciones se exige un lote mínimo de 500 M<sup>2</sup>, altura máxima de 6 pisos, antejardines de 3 mts. y aislamientos de 1/3 de la altura entre las construcciones.
- Se deben proveer áreas de parqueo y construcción de andenes, sardineles y localización de arborización.
- No se permiten subdivisión de predios ya existentes.

Las áreas que quedan incluidas dentro de este tratamiento son:

#### **Residencial con mejoramiento integral.**

### **Políticas de vivienda de Interés social del municipio.**

- 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.

**INSTRUMENTOS DE GESTION, INTERVENCION Y FINANCIEROS.**

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

**INTRODUCCION**

Empieza un nuevo milenio y los problemas estructurales de los centros urbanos consolidados