ACUERDO Nº 026 DE 2009

"POR MEDIO DEL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL ACUERDO NUMERO 016 DE 2000 QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE NEIVA"

EL CONCEJO DE NEIVA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución Política y por las Leyes 9 de 1989, 99 de 1993, 152 de 1994, 134 de 1994, 136 de 1994, 388 de 1997, 507 de 1999, 614 de 2000, 810 de 2003, 902 de 2004, 1152 de 2007 y 1228 de 2008 y los Decretos 2079 de 2003, 4002 de 2004, 564 de 2006, 2181 de 2006, 097 de 2006, 3600 de 2007, 4260 de 2007, 4259 de 2007, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 4066 de 2008;

ACUERDA:

TITULO I
CAPITULO I
ADOPCIÓN Y CARÁCTER DE LA NORMA

Artículo 1º. Subrogase el artículo 1 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto. Articulo 1º Adopción.- Adóptese el contenido de este Acuerdo consignado en las siguientes partes: Libros, Títulos, Capítulos, Artículos y Parágrafos junto con los mapas, planos, gráficos y tablas que lo acompañan, los cuales hacen parte integral del mismo; el Documento Técnico de Soporte, considerado como la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Neiva. Adóptese así mismo los estudios técnicos específicos que soportan la presente Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º. Carácter de las Normas.- Las normas consignadas en este Acuerdo tienen el carácter de normas estructurales, es decir, las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas.

Artículo 3º. Subrogase el artículo 2 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto. Artículo 2º Definición.- El Plan de Ordenamiento del Territorio Municipal comprende un Conjunto de acciones Político-Administrativas y de Planificación Física concertada y emprendida por el Municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales (Art. 5º Ley 388 de 1997).

Artículo 4º. Subrogase el artículo 3 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto. Articulo 3º Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.- El Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva, Huila, tendrá una vigencia de tres (3) períodos constitucionales de Administraciones Municipales y se podrán hacer ajustes de acuerdo a lo estipulado por la ley 388/97 y aquellas normas vigentes que la ajusten complementen o modifiquen.

La presente revisión y ajuste tendrá una vigencia en los términos que establece la Ley 388 de 1997 o las demás normas que la ajusten, complementen o modifiquen.

Artículo 5º. Subrogase el artículo 6 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto. Artículo 6º Principios Orientadores del Ordenamiento Territorial.- El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio se basa en los principios de: equidad, sostenibilidad, concurrencia, competitividad, función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, distribución equitativa de cargas y beneficios, participación ciudadana, equilibrio del desarrollo territorial y coordinación institucional.

Parágrafo.- En la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial se deberán tener en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las Leyes, así:

1. Las normas relacionadas con la conservación del medio ambiente, la protección de los recursos naturales y la prevención de riesgos y naturales, Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales.
2. Regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente urbano y rural y los recursos naturales promulgadas por la actual Corporación Autónoma del Alto Magdalena - CAM, en lo que respecta a la conservación de los recursos hídricos y reservas forestales de carácter particular y comunitario, teniendo en cuenta su especial importancia eco sistémica.
3. Las disposiciones que crearon y reglamentaron el uso y funcionamiento de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales.
4. Las disposiciones sobre prevención de desastres y amenazas naturales.
5. Las políticas, directrices y normas sobre conservación de bienes arquitectónicos, urbanos y artísticos, que implica la preservación y uso de áreas, inmuebles y muebles identificados como Patrimonio Histórico, Cultural, Arquitectónico o Artístico.
6. Disposiciones reglamentarias de la Ley 388 de 1997 que regulan y reglamentan los usos del suelo.

TITULO II

COMPONENTE GENERAL
CAPITULO I
MODELO DE OCUPACIÓN, POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Artículo 6º. Consérvese el artículo 7º del acuerdo Nº 016 de 2000º. Definición.- El componente general del Plan de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. Señalando desde el punto de vista del manejo territorial y el desarrollo municipal, en función de la identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad; definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del Municipio; y la adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 7º. Propósito y Vocación de Desarrollo.- Reconocer, adoptar y organizar territorialmente las actividades propias (vocación del suelo) y autóctonas de las regiones naturales del valle del Río Magdalena y de las vertientes orientales de la Cordillera Central y Oriental como las principales vocaciones del Municipio (agropecuaria, de minería e hidrocarburos, ambientales y prestadora de servicios) para garantizar la consecución y el logro de la conectividad de sus sistemas, intercambio, unidad geográfica, cultural y el diseño del modelo de ocupación y organización que le concedan el carácter al Municipio de Neiva ciudad Región, que incidan directamente en el desarrollo económico y social del Municipio de Neiva.

Artículo 8º. Ciudad Región Incluyente y Participativa.- Hacer una ciudad para todos, construida con esfuerzo de una sociedad civil organizada, amable, justa, tolerante y participativa, con ciudadanos informados con capacidad para crear o modificar el orden social y disfrutar de altos estándares de vida, orientada a:

1. **Cobertura total en el sistema educativo**; con criterios de calidad y equidad mediante incrementos sostenidos para garantizar el derecho a la educación.
2. **Capacidad productiva**; fortalecer la capacidad productiva especialmente de la población vulnerable propiciando la creación de empresas asociativas articuladas con las cadenas productivas estratégicas que generan bienestar social y económico.
3. **Participación ciudadana;** desarrollar entre la ciudadanía competencias y valores para hacer de la participación ciudadana una realidad tangible que contribuya al acceso equitativo a bienes y servicios y a la convivencia pacífica.
4. **Salud para todos;** ampliar cobertura en la prestación de servicios de salud de la población mediante incrementos sostenidos con altos estándares de calidad.
5. **Seguridad ciudadana**; diseñar y establecer estrategias que promueva medidas de información, coordinación y orientación; control y prevención; vigilancia y protección para garantizar la seguridad de los habitantes.
6. **Recreación y deporte para todos;** contribuir a la formación integral de los habitantes de la ciudad, mediante el diseño y ejecución de planes y programas de recreación, actividad física y deportiva, estructurado técnica y científicamente a partir de las necesidades de los usuarios y atendido por un talento humano idóneo y comprometido con el proceso formativo de la comunidad.

Artículo 9º. Consérvese el artículo 42º del acuerdo Nº 016 de 2000 : Modelo de Ocupación Para el Municipio de Neiva.- El Modelo de Ocupación para el Municipio de Neiva prevé de acuerdo con la Ley, las acciones necesarias para configurar el Ordenamiento determinando un modelo territorial y urbano el cual sobrepase sus límites políticos formales que necesariamente asuma y comparta estratégicamente con la región una estructura territorial más amplia con funciones y actividades especificas a distintas escalas, definidas en los siguientes ejes estructurales:

1. Un espacio municipal articulado, con lo regional, estructurado sobre un soporte natural geográficamente delimitado, que gesta un sistema de áreas protegidas, fundamentado en los sistemas orográfico e hidrográfico; una ciudad central que se orienta hacia un patrón de ocupación compacto, e integrado por la red vial y de equipamientos, al área rural que se

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

concibe acorde con los requerimientos económicos del valle de Neiva en función de facilitar la solución a las inequidades sociales del Municipio.
2. Un espacio rural protegido donde se conservan y potencian sus valores, integrándolos a la dinámica de la calidad, y definiendo sus bordes con precisión para garantizar un equilibrio territorial.
3. Un espacio urbano construido sobre un soporte natural altamente valorado, donde se concentran las actividades urbanas y se realizan las acciones necesarias para la articulación interna del casco urbano.

Artículo 10º. Consérvese el artículo 8º del acuerdo Nº 016 de 2000: Objetivo General.- Gestar a partir de una valoración del sistema físico - natural de Neiva, un territorio de soporte que se convierta en un factor que le permita mejorar sustancialmente su competitividad por medio de una dinámica socialmente auto sostenible de progreso con creciente corresponsabilidad ciudadana con los destinos del Municipio.

Artículo 11º. Consérvese el artículo 11º del acuerdo Nº 016 de 2000. Directrices Generales.- Se definen como directrices generales del Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes:
1. Orientar las acciones sobre las ventajas comparativas que posee el territorio del Municipio cualificando todos aquellos elementos que tienen un potencial ordenador.
2. Buscar el desarrollo de un ambiente físico, espacial y social que propenda por una alta calidad de vida.
3. Reconfigurar a mediano plazo la estructura espacial rural y urbana.

Artículo 12º. Política de Redistribución y Acceso a Equipamientos y Servicios Comunitarios.-
1. Consolidar a Neiva como Ciudad Región prestadora de servicios cualificados y especializados en las áreas de turismo, educación, salud y asistencia dentro del contexto regional.

2. Buscar una mayor redistribución social en el acceso a los equipamientos y servicios comunitarios, parques urbanos, servicios públicos domiciliarios y en general, al espacio público a través de la priorización de la inversión pública hacia el aumento en la oferta de equipamientos y la rehabilitación integrada de los barrios.
3. Priorizar las inversiones del Municipio, de tal manera que permitan garantizar la adecuada movilidad dentro del perímetro urbano y la dotación de equipamientos contemplados en el presente Acuerdo.
4. Fomentar una política democrática y participativa en programas y proyectos de alto impacto social y económico que garantice los servicios básicos para el desarrollo social por parte de los diferentes entes públicos y privados.

Artículo 13º. Objetivo.- Satisfacer la demanda de servicios con las más altas especificaciones técnicas e institucionales en el contexto próximo y lejano de su entorno regional, a través de una oferta cualificada de servicios institucionales de alta calidad y estimular el surgimiento y consolidación de empresas y otros organismos privados capaces de satisfacer los requerimientos del desarrollo regional.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 14º. Estrategias.-

1. Mediante un diagnóstico cuantitativo y cualitativo del equipamiento, dotación e infraestructura de la ciudad, priorizar y dar desarrollo a las obras que garanticen consolidar a Neiva como ciudad región.
2. Adoptar mecanismos y tecnologías apropiadas que generen el cambio cultural y la especialización del personal requerido.
3. Incorporar las áreas de espacio público al desarrollo urbano que permitan generar mejores estándares de calidad de vida.
4. Generar una estructura urbana que articule el potencial ordenador que tiene el sistema hídrico del Municipio con el sistema vial y de equipamientos, convirtiéndolos en los vehículos de organización y de referencia espacial, garantizando la accesibilidad a los mismos y la construcción de puntos de encuentro.
5. Generar nuevas localizaciones para actividades propias de las Unidades de Gestión Local y fortalecer la ciudad en una centralidad regional de servicios, disminuyendo la presión sobre el centro histórico y contribuyendo a una distribución en el territorio más equitativa de servicios sociales.

Artículo 15º. Política de Distribución y Ocupación del Suelo.-

1. Orientar el crecimiento en la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo.
2. Contribuir desde el ordenamiento territorial en la construcción de una ciudad equitativa y participativa.
3. Legalizar la ocupación del territorio de acuerdo a la ley, densificando el área urbana, buscando la consolidación de la misma, aprovechando sus potencialidades, con un espacio público en cantidad y calidad.
4. Iniciar acciones de reubicación y/o localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.
5. Compatibilizar el uso productivo de los suelos con su desarrollo sostenible a largo plazo especialmente en la zona rural del Municipio de Neiva.
6. Compatibilizar y armonizar el uso productivo de la actividad de minería e hidrocarburos, con el desarrollo económico y social del Municipio de Neiva.
7. Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

Artículo 16º. Objetivos.-

1. Racionalizar los intereses estratégicos de toda la colectividad local vista a largo plazo, los procesos de ocupación y valorización de las áreas rurales y urbanas para preservar los valores ecológico-paisajísticos de su propia jurisdicción y para garantizar el aprovechamiento sostenible del agua, suelo y aire.
2. Orientar el crecimiento en la ciudad racionalizando, el uso y ocupación del suelo.
3. Consolidar la estructura territorial, a largo plazo, como soporte de las actividades de minería e hidrocarburos, de modo que el municipio sea más competitivo, en el contexto Regional y Nacional.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 17º. Estrategias.-

1. Promover y apoyar programas de renovación urbana y la consolidación de las áreas por desarrollar dentro del perímetro urbano, con buena dotación de infraestructura y transporte, frenando el crecimiento en sectores de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo y promoviendo una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.
2. Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante; reorientar la relación de la ciudad con el río potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público; como también integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y cerros, mejorando su aporte a la calidad ambiental y del espacio público de la ciudad; al igual que valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental de la ciudad, efectuando un claro y eficiente control de recuperación, manejo y diseño del espacio público.
3. Promover y apoyar el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo y la densificación en sectores de localización central estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte; frenar el crecimiento en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo; promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.
4. Garantizar la determinación de los perímetros soportado en el análisis de crecimiento poblacional, en la accesibilidad de servicios públicos y su articulación vial en suelos aptos para su desarrollo.

Artículo 18º. Política de Recuperación y Preservación Ambiental.-

1. Valorar el medio natural como elemento estructurante del ordenamiento territorial y del espacio público, factor clave del equilibrio ambiental y escenario de integración social y construcción de ciudadanía.
2. Devolver a las áreas de preservación ambiental en especial a la ronda de los ríos su carácter público.
3. La estructura del territorio estará determinada por los valores ecológicos de la jurisdicción ante todo, a los determinados en el componente urbano y rural como áreas de conservación ambiental.
4. Fortalecer la capacidad institucional para actuar en la prevención y mitigación del riesgo.

Artículo 19º. Objetivos.-

1. Desarrollar los procesos de ocupación del territorio preservando los recursos ecológicos y paisajísticos para garantizar el aprovechamiento sostenible del agua, suelo y aire.
2. Definir la estructura general del territorio garantizando la sostenibilidad ambiental.
3. Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.
4. Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de la ciudadanía.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

5. Establecer medidas enmarcadas en la gestión del riesgo para construir un municipio más seguro y sostenible, donde las opciones de desarrollo no se vean amenazadas por las características ambientales.

Artículo 20º. Estrategias.-

1. Caracterizar los componentes ambientales del territorio municipal.
2. Caracterización técnica y normalización de los elementos del soporte medio ambiental del Municipio.
3. Convertir las cualidades ambientales del territorio en el principal factor de valorización del suelo urbano y rural, a través de la intervención estratégica de protección sobre estos componentes.
4. Privilegiar una función ecológica equilibrante y de productividad ambiental en las zonas urbanas y rurales, estableciendo relaciones espaciales efectivas entre la zona urbana y rural, mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, al espacio público y al patrimonio cultural. Además limitar el crecimiento de la ciudad sobre los bordes de características restrictivas al desarrollo urbano.

Artículo 21º. Política de Formación Ciudadana Para Garantizar y Cualificar la Participación en los Procesos Generales de Ordenamiento.-

1. Generar, promover y apoyar procesos de planeación participativa en la formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Garantizar el derecho a la ciudad para todos los ciudadanos sin distinción de raza, ideologías, género, religión y condición social.
3. Fomentar la formación ciudadana para garantizar y cualificar la participación en los procesos generales de ordenamiento y los planes parciales. Igualmente para ilustrar sobre las responsabilidades individuales y colectivas frente a las regulaciones sobre el ordenamiento territorial y el sometimiento a los instrumentos de gestión e intervención formulados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 22º. Objetivos.-

1. Contribuir desde el ordenamiento territorial a la construcción de una ciudad equitativa, y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística, democrática y participativa.
2. Implementar programas sociales y participativos contra la pobreza de alto impacto para la consolidación de una ciudad participativa y organizada que permita a sus integrantes a partir de procesos de inclusión y socialización, desarrollar liderazgos colectivos.

Artículo 23º. Estrategias.-

1. Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial; implementar mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial; proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular; garantizar el derecho a una ciudad para todos los ciudadanos sin distinción de razas, género, religión,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

y condición social; considerando las propuestas de desarrollo de los diferentes grupos étnicos que habitan su territorio.
2. Gestionar programas para estructurar proyectos de alto impacto social y económico en servicios básicos como: educación, salud, cultura, recreación, deporte y demás servicios relacionados con el desarrollo social por parte de los diferentes entes públicos y privados competentes.
3. Adoptar un sistema educativo y cultural con la participación ciudadana, para el desarrollo humano económico y social que garantice su inclusión en los procesos de planificación para lograr la convivencia pacífica.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

Artículo 24º. Subrogase el artículo 26 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 26º Clasificación del Territorio.- Para efectos del Ordenamiento Territorial, el suelo del Municipio de Neiva para su crecimiento y desarrollo futuro, se clasificará en Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Rural y su correspondiente categoría de Suburbano, de protección y territorio especial indígena, que son los espacios en los cuales se planifica y lleva a cabo el desarrollo económico, físico, social y ambiental; bajo criterios de sostenibilidad de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. **(Ver Plano CG-01 Clasificación General del Territorio)**

Artículo 25º. Límites Catastrales del Municipio de Neiva.- Establézcase los siguientes linderos catastrales para la zona rural de Neiva. Partiendo desde la intersección entre el Municipio de Neiva y el municipio de Tello limitando con el Departamento del Caquetá en las coordenadas X=898.065,743 - Y=807.789,262, siguiendo en sentido occidente aguas abajo de la Quebrada Fortalecillas hasta su desembocadura en el Río Magdalena con coordenadas X=871.302,209 - Y=831.137,006, siguiendo el recorrido aguas abajo sobre el Río Magdalena hasta limitar con el Municipio de Aipe en las coordenadas X=867.238,306 - Y=835.732,420, siguiendo en sentido occidente hasta el límite con el Departamento del Tolima en las coordenadas X=832.498,182 - Y=840.148,636 siguiendo el recorrido en sentido sur limitando con el Municipio de Palermo en las coordenadas X=830.609,273 - Y=828.281,140, siguiendo el recorrido en sentido oriente hasta limitar con el Municipio de Rivera en las coordenadas X=865.230,459 - Y=808.939,185, siguiendo en dirección oriente hasta la intersección con el Departamento del Caquetá en las coordenadas X=881.258,032 - Y=792.807,690, siguiendo en dirección Norte hasta llegar al punto de partida, en la intersección entre el Municipio de Neiva y el Municipio de Tello, limitando con el Departamento del Caquetá en las coordenadas X=898.065,743 - Y=807.789,262.

Artículo 26º. Subrogase el artículo 27 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 27º Suelo Urbano.- El suelo urbano es definido como el área del territorio municipal destinada a usos urbanos. Entendidos éstos como aquellos que corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y que corresponden a funciones caracterizadas por

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

actividades productivas generalmente diversificadas y actividades sociales de naturaleza predominantemente colectivas, contando con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, que faciliten y posibiliten su urbanización y edificación, según sea el caso. En ningún caso, el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

Parágrafo.- El perímetro urbano del Municipio de Neiva está delimitado y referenciado bajo las coordenadas planas origen Bogotá. (Ver Anexo N° 1)

Artículo 27º.- Subrogase el artículo 29 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto Artículo 29º Centros Poblados.- Se consideran como centros poblados urbanos aquellos que cuentan principalmente, con los servicios públicos domiciliarios completos como lo son acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, teniendo en cuenta igualmente otros aspectos como los equipamientos, su morfología, el estado de sus vías, el número de habitantes y de viviendas y su grado de dispersión. Igualmente la Ley de estratificación considera que debe haber por lo menos veinte viviendas contiguas para poder definir un asentamiento o centro poblado.

Artículo 28º. Subrogase el artículo 226 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto Artículo 226 Sistema de Centros Poblados.- El sistema de los centros poblados de Neiva está conformado por la consolidación y diversidad de servicios que ofrecen, localizados y distribuidos por todo el suelo rural del Municipio de Neiva:

1. Centros poblados de nivel 1.- La mayoría presentan cierto grado de consolidación en cuanto a la concentración de vivienda y población, por los servicios públicos y sociales que ofrecen, por tener definidas unas vías principales y secundarias que facilitan la movilidad en su interior y por atender a la población dispersa de cada una de las veredas de su entorno. Dentro de estos centros poblados tenemos a Fortalecillas, Caguan, San Luís, Guacirco, Vegalarga y San Antonio de Anaconia.
2. Centros poblados de nivel 2.- Se caracterizan por haberse desarrollado a lado y lado de una vía, en forma lineal, con menor concentración de viviendas y población como son, Piedra Marcada, El Cedral, El Colegio, San Francisco, El Triunfo, Peñas Blancas, La Mata, El Venado, Cedralito, Palacios, Pradera, Aipecito, Chapinero y Órganos.

Parágrafo.- Para la clasificación de un centro poblado se deberá adelantar un estudio técnico donde se demuestre el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Departamento Nacional de Planeación en un término no mayor a un año, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 29º. Suelo de Expansión Urbana.- Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados contiguo al perímetro urbano en los sectores Nororiente, Oriente y Suroccidente del casco urbano de Neiva, teniendo en cuenta que este suelo es aquél que se habilitará y urbanizará durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y que debe estar en concordancia con el propósito y vocación de desarrollo establecida en la zona. El suelo de expansión urbano fue determinado para

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

incorporar asentamientos humanos ya construidos y dotados ineficientemente de servicios públicos; y para generar suelo que compensen el déficit de vivienda.

Parágrafo 1. Los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social realizados antes del 27 de junio de 2003, serán incorporados al suelo urbano a través de Plan Parcial y el respectivo proceso de legalización correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos en cumplimiento a lo establecido en la Ley 810 de 2003 y el Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo 2.- Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a esta categoría, conforme se vayan realizando las obras respectivas; siempre y cuando hayan adelantado el proceso de legalización establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

1. Perímetro del Suelo de Expansión Urbano de Neiva Nº 1.- El perímetro del suelo de expansión urbano del Municipio de Neiva Nº 1, posee una extensión de 94.82 hectáreas. Este suelo de expansión se encuentra localizado entre la quebrada Carpetas, limite urbano y por este siguiendo el límite por Mercaneiva hasta la quebrada la Barrialosa aguas abajo hasta el rio Magdalena. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. (Ver anexo N° 2).

2. Perímetro del Suelo de Expansión Urbano de Neiva Nº 2.- El perímetro del suelo de expansión urbano del Municipio de Neiva Nº 2 posee una extensión de 106.12 hectáreas, de las cuales tendríamos solo 31.59 hectáreas de área neta urbanizable, por encontrarse el sector afectado por 45.12 hectáreas con asentamientos subnormales y 29.41 hectáreas afectado por un área de bosque natural; localizado entre la Quebrada El Venado, la proyección de la Calle 67 y el perímetro actual incluyendo el Asentamiento Las Granjas Comunitarias. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. (Ver Anexo Nº 3).

Parágrafo 3.- El desarrollo de las áreas expansión urbana deben realizarse garantizando por parte de sus propietarios la construcción de infraestructura vías, servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo que para el efecto expedirá la Administración Municipal.

Artículo 30º. Consérvese el artículo 30º del acuerdo Nº 016 de 2000. Suelo Rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos como suelo urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Parágrafo.- Autorizase la legalización de los desarrollos subnormales adelantados en suelo

rural anteriores a junio 24 de 2003 para lo cual se deberá adelantar las respectivas UPR dentro del procesos de legalización siguiendo los lineamientos del Decreto Nacional 564 del 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya. y los lineamientos determinados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM).

Artículo 31º. Subrogase el artículo 31 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 31º. Suelo Suburbano. Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad. Se determinan los siguientes corredores y sectores como suelo suburbano para la ciudad de Neiva:

1. Corredor vial suburbano del área paralela de la vía intermunicipal o de segundo orden que de Neiva nos lleva hacia san Antonio hasta el kilometro 5: En una franja de 300 metros medidos desde el borde de la vía. (Ver Anexo Nº 5)

2. Corredor vial suburbano del área paralela a la vía intermunicipal o de segundo orden que de Neiva nos lleva hasta el perímetro urbano del Caguan: En una franja de 300 metros medidos desde el borde de la vía, excluyendo el área del Territorio Especial Indígena del Resguardo La Gabriela con un área de 224,8801 hectáreas, y el asentamiento las margaritas. El perímetro del corredor suburbano está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. (Ver Anexo Nº6)

Parágrafo.-El desarrollo de las áreas suburbanas debe realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo establecidas en la Unidad de Planificación Rural (UPR) correspondiente.

Artículo 32º. Subrogase el artículo 32 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 32º. Suelo de Protección.- Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo rural, urbano, suburbano y de expansión urbana, que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza y riesgos no mitigables o salubridad para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse y edificarse; igualmente se deben incluir los inmuebles declarados de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico en suelo urbano y de expansión.

Artículo 33º. Régimen Territorial Especial.- Teniendo en cuenta que los resguardos indígenas son una institución legal y socio política de carácter especial, conformada por una o más comunidades con un título de propiedad, goza de las garantías de la propiedad privada y se rigen por una organización autónoma amparada por el fuero indígena. Son propiedad colectiva de las comunidades indígenas y tiene el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

En el Municipio de Neiva se encuentra la comunidad indígena "Tamas del Caguán", organizada en el resguardo indígena La Gabriela, que se encuentra asentada en el resguardo autodenominado La Gabriela, ubicado en la inspección del Caguán, al oriente de la ciudad de Neiva y al Norte de la inspección del Caguán. La finca La Gabriela tiene una extensión de 556 hectáreas, y se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas planas. (Ver Anexo Nº 6A)

CAPITULO III

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Artículo 34º. Subrogase el artículo 34 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 34º. Definición de los Sistemas Estructurantes.- Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen los suelos urbanos y de expansión urbana. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del Municipio con su región. (Articulo 15° Ley 388 de 1997)

Artículo 35º. Subrogase el artículo 13 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 13. Sistema Ambiental.- El sistema ambiental es el que favorece el desarrollo sostenible del territorio en torno al potencial hídrico y orográfico, permitiendo un equilibrio entre los elementos del paisaje.

Artículo 36º. Subrogase el artículo 13 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 14. Componentes.- Dentro de la estructura del sistema ambiental hacen parte las áreas de reserva, protección, conservación del medio ambiente, recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, el Código de Recursos Naturales, en sus distintas categorías:

1. Áreas protegidas.
2. Ecosistemas estratégicos.
3. Red hídrica municipal y Áreas para la protección y el abastecimiento del recurso hídrico
4. Suelos de protección por amenaza y riesgo natural.
5. Patrimonio cultural.

Artículo 37º. Objetivos Específicos.- El Plan de Ordenamiento Territorial se plantea los siguientes objetivos específicos para el Sistema Ambiental:

1. Orientar y sostener los procesos de los ecosistemas esenciales.
2. Mejorar la calidad de la oferta ambiental.
3. Garantizar la conectividad y la oferta ambiental para todo el territorio municipal.

Artículo 38º. . Subrogase el artículo 16 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 16. Medidas para la Protección y Conservación del Medio Ambiente y los Recursos Naturales y Defensa del Paisaje.- Acorde a los principios constitucionales, la población tiene derecho a

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

gozar de un ambiente sano dentro de las áreas rurales y urbanas que contribuyan a su bienestar. Para preservar el paisaje le corresponde a la Administración Municipal:

1. Prohibir cualquier acción o uso del suelo diferente a los establecidos y reglamentados dentro de este acuerdo o los estipulados dentro de los respectivos planes de manejo, que puedan alterar las áreas consideradas de alta importancia ambiental.
2. Delimitar, reglamentar y espacializar los suelos de protección dentro del área de jurisdicción del Municipio.
3. Identificar, caracterizar y reglamentar los cuerpos y corrientes de agua (recurso hídrico) que se encuentra dentro de la jurisdicción, formulando su manejo y ordenación, con el apoyo de otras instituciones.
4. Fijar los límites de alturas para preservar la uniformidad arquitectónica o histórica de las áreas circundantes a los inmuebles con valor patrimonial.
5. Realizar control y seguimiento en el cumplimiento de los estándares contenidos en la normatividad ambiental vigente, en términos de calidad de agua, aire y disposición y manejo de residuos sólidos, líquidos y peligrosos.
6. Reglamentar el uso de especies arbóreas dentro de las áreas verdes, separadores, y andenes de las vías.
7. Las demás que correspondan por Ley y/o competencia.

Artículo 39º. Sistema de Áreas Protegidas. - Las áreas protegidas son áreas cuyas características naturales (flora, fauna, relieve, morfología e hidrología) deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos naturales, por lo tanto son consideradas como suelos de protección ambiental y está compuesto por las siguientes zonas:

1. Zona de Reserva Forestal de la Amazonía
2. Parque Natural Regional La Siberia
3. Zona de Reserva Forestal Las Ceibas

Artículo 40º. Zona Amortiguadora Parque Nacional Natural Los Picachos.- Es el área aledaña al Parque Nacional Natural Los Picachos, se encuentra ubicada en el sector nororiental del Municipio en límites con el municipio de Tello y el Departamento del Caquetá, en las veredas El Colegio, El Cedral y Piedra Marcada.

Parágrafo 1.- Según el Decreto Nacional 622 del 16 de Marzo de 1977 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya; la zona amortiguadora se define como aquella en la cual se atenúan las perturbaciones causadas por la actividad humana en las zonas circunvecinas a las distintas áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, con el fin de que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de estas áreas.

Parágrafo 2.- La autoridad ambiental competente concertará la delimitación de la zona amortiguadora del parque, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, teniendo en cuenta la delimitación propuesta en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 41º. Zona de Reserva Forestal de la Amazonía.- Es el área declarada mediante la Ley 9 de 1959, que se encuentra localizada en la parte alta de la cordillera oriental, que es un área de transición entre la región amazónica y la región andina.

Artículo 42º. Parque Natural Regional La Siberia.- Es el área declarada bajo Acuerdo No. 013 de 2007 por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena – CAM, la región de La Siberia se localiza en la sub-región Norte del Departamento del Huila en los límites con el Departamento del Caquetá y en jurisdicción de los Municipios de Tello, Neiva, Rivera, Algeciras y Campoalegre, en un rango altitudinal que oscila entre los 1.000 m.s.n.m. y los 3.150 m.s.n.m. aproximadamente. En la Jurisdicción de Neiva hacen parte del Parque las siguientes veredas: El Colegio, San Miguel, Santa Librada, El Roblal, Tuquila, Canoas, Santa Helena, Pueblo Nuevo, Las Nubes, La Plata, La Lindosa, Motilón, San Bartolo, Santa Bárbara y El Chapuro. La importancia de la Siberia radica especialmente en su carácter de estrella hidrográfica debido a que en su territorio tiene origen los afluentes del río Las Ceibas, Río Negro y Rio Blanco de Rivera, Río Frío de Campoalegre, Río Neiva y el río Balsillas que drena hacia el sistema del río Caguán.

Este ecosistema estratégico abastece las necesidades del recurso hídrico a gran parte de la población del Municipio de Neiva, cuya fuente principal es el río Las Ceibas. Se destacan las siguientes corrientes principales: río Neiva, quebrada San Bartolo y El Motilón principales afluentes del río Las Ceibas (Neiva). Su relieve es fuertemente quebrado y escarpado con áreas ligeramente inclinadas localizadas a lo largo de los valles intermontanos. El monte nativo alcanza alturas elevadas y se presenta una abundante diversidad de especies con presencia de epífitas, quiches, musgos y líquenes. Las especies arbóreas típicas de esta zona son el Uvito de monte (Cavendishia pubescens), quina (Chinchona sp.), sarro (Dicsonia sp.), arrayán (Myrcianthes sp), nacedero (Trichanthera gigantea), carate (Vismia sp), encenillo (Weinmannia pubescens) y chagualo (Clusia sp.), entre muchas otras.

Parágrafo.- La delimitación y manejo del Parque obedecerán a lo dispuesto en el Plan de Manejo Parque Natural Regional La Siberia, elaborado mediante convenio 086 entre la CAM y CONIF en el año de 2007.

Artículo 43º. Zona de Reserva Forestal Santa Rosalía o Las Ceibas.- Declarada por el INDERENA mediante acuerdo 015 del 20 de Abril de 1983; como estrategia de recuperación y conservación del área boscosa de la parte alta de la cuenca donde nace el río Las Ceibas y sus principales afluentes. Gran parte de la cobertura boscosa que la conforma se ha ido consolidando desde 1994, mediante la compra de 90 predios (3.635 ha) por parte del Municipio en aplicación del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993. A esta Zona se le suman los pequeños relictos de bosque conservados por campesinos propietarios de predios aledaños a la Reserva.

Artículo 44º. Subrogase el artículo 23 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 23º.Ecosistemas Estratégicos.- Los componentes del sistema orográfico que conforman el sistema estructurante del Municipio constituyen la base natural del territorio, y de los cuales depende más directamente el funcionamiento y bienestar de los habitantes del municipio y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

corresponden a las cadenas montañosas que circundan el Municipio, las áreas de elementos de conservación y protección del sistema, así como aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio municipal y nos proveen de bienes y servicios ambientales. Dentro de los que se encuentran:

1. Cerro Santa Lucía
2. Cerro Las Ceibas
3. Las Delicias y La Esperanza
4. Loma de Berlín
5. Cerro de La Cuncia
6. Cuchilla el Chiflón u Órganos

Artículo 45º. Consérvese el artículo 24 del Acuerdo 016 del 2000. Clasificación de los Ecosistemas Estratégicos.- Los ecosistemas estratégicos se clasifican de acuerdo con los bienes y servicios ambientales que proveen, tal como se muestra a continuación:

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

Parágrafo.- Su manejo se realizará de acuerdo a los planes de manejo de cada uno de los ecosistemas estratégicos.

CAPITULO IV

RED HÍDRICA MUNICIPAL Y ÁREAS PARA LA PROTECCIÓN Y EL ABASTECIMIENTO DEL RECURSO HÍDRICO

Artículo 46º. Consérvese el artículo 15 del Acuerdo 016 del 2000. Componentes.- Sin perjuicio de la clasificación, que como elementos integrantes del suelo de protección se hace en este acuerdo, conforme con lo definido por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y en relación con las zonas de localización correspondientes, los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general, están asociados a la cuenca del Río Magdalena y todas las subcuencas y microcuencas del Municipio de Neiva, Incluyendo las áreas de protección

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

requeridas para la conservación de la cuenca y la permanencia del recurso hidrográfico, tales como la protección de los nacimientos y las rondas de las corrientes naturales de agua.

Artículo 47º. Definición.- Entiéndase por red hídrica, la estructura constituida por los cuerpos de agua o corrientes tales como ríos, quebradas, lagos y lagunas que por la topografía del terreno forman parte de una unidad mayor denominada cuenca hidrográfica.

Parágrafo.- Las denominaciones de ríos, quebradas, lagos y lagunas corresponden a lo establecido dentro de la cartografía oficial producida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Artículo 48º. Cuenca Hidrográfica.- Defínase cuenca hidrográfica el área de aguas superficiales o subterráneas, que vierten a una red natural con uno o varios cauces naturales, de caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor, que a su vez, puede desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas, en un pantano o directamente al mar, dentro del cual ocurren y se desarrollan todo tipo de actividades donde el actor principal es el hombre. Una cuenca hidrográfica se delimita por la línea de divorcio de aguas, entendida como la cota o altura máxima que divide dos cuencas contiguas.

Artículo 49º. Clasificación y Jerarquización de las Cuencas Hidrográficas.- A partir de la definición de cuenca hidrográfica se retoma la clasificación realizada por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena – CAM, jerarquizando las cuencas de mayor a menor grado de acuerdo al área y siguiendo los lineamientos establecidos en el Decreto Nacional 1729 de 2002 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya. Retomándolas como estructurantes del sistema hídrico a nivel municipal. **(Anexo 35)**

Artículo 50º. Subrogase los artículos 17,18 ,19 y 20 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 17º Áreas para la protección y el abastecimiento del recurso hídrico.-

1. **Rondas de protección de nacimientos:** Las zonas adyacentes a los nacimientos, afloramientos o manantiales de agua, protegidas con bosque natural o no, en un diámetro no inferior a los cien (100) metros tomados desde el nacimiento, medidos a partir de su periferia.
2. **Rondas de protección:** Ronda es la porción de ribera, la más próxima a la playa que de acuerdo con la normatividad vigente, tiene un ancho de hasta 30 metros.
   La ronda hídrica de la Quebrada Matamundo fue determinada mediante Resolución 621 de Septiembre 29 de 1997 y ratificada mediante Resolución 1255 de Noviembre 27 de 2003 de la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM en 10 mts.
   Las rondas de las fuentes hídricas que no se encuentren dentro de un estudio de AVR se le aplicará una ronda de 30 mts hasta tanto no se le adelante el correspondiente estudio. En todo caso, la ronda se contará a partir de la línea de cota máxima de inundación con periodo de retorno de 100 años establecida para cada cauce.

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

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 2. Se podrán requerir obras de protección complementarias a las rondas de las quebradas y Ríos, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan.

Parágrafo 3. Cuando contiguo a la ronda se encuentren áreas determinadas como zona de protección por inestabilidad de los suelos o con pendientes superiores al 100%, la zona de protección será de 10 metros y se aplicará a partir del punto de quiebre y la ZPMA se ubicará a continuación y paralela a dicha zona.

Parágrafo 4. Los canales de riego se deberán evaluar para determinar si tiene importancia para el manejo de aguas de escorrentías y si concuerda con el manejo de aguas lluvias de los proyectos urbanísticos proyectados para decidir, tendrán una ronda de protección de 5 metros a lado y lado.

Parágrafo 5. Su Localización incluye la ronda que establezca la entidad municipal responsable con el visto bueno de la División de Asistencia Técnica Rural y del Medio Ambiente. Su uso es para recreación pasiva y el plazo de ejecución está sujeto a la definición por parte de la autoridad municipal competente de las restricciones geotécnicas de la misma. Se incluirá un paseo recreativo que sirva de enlace con los demás parques de Ciudad.

Parágrafo 6. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, concertará con la División de Asistencia Técnica Rural y del Medio Ambiente (DATMA) y la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena (CAM), y/o las entidades que asuman sus funciones para la adecuación y realización de las obras de ejecución necesarias para la utilización de esta área.

Relación de rondas de protección de drenajes

Zona	Drenaje	Q(m3/seg) Periodo de retorno 100años	Zona de protección (m)
1	Rio Magdalena	> 100	20
	Rio Las Ceibas	> 100	20
	Drenaje Chícala	< 10	5
	Drenaje Carlos Pizarro	< 10	5
	Drenaje La Cucaracha	10-100	10
2	Quebrada Avichente	10-100	10
	La Toma	>100	20
	Drenaje la Perdiz	< 10	5
	Drenaje Curíbano	< 10	5
	Drenaje Curibanito	< 10	5
3	Quebrada Zanja Honda	< 10	5
4	Drenaje Seco	< 10	5
	Quebrada la Torcaza	10-100	10

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

	Rio de Oro	>100	20
5	Quebrada el Venado	>100	20
	Drenaje Mampuesto	10-100	10
	Drenaje Colombia	< 10	5
	Drenaje Nazaret	< 10	5
	Drenaje Echandia	< 10	5

Artículo 51º. Zona de preservación y manejo ambiental ZPMA es la zona contigua a la ronda, prevista para su mantenimiento, protección y preservación ambiental con el fin de amortiguar el impacto del desarrollo urbano estableciendo una transición entre la zona de protección y la zona de construcción. Las ZPMA (Zonas de protección y manejo ambiental) delimitadas a partir de la ronda en una franja paralela a las mismas de 15.00 mts, a lado y lado que serán parte del sistema de sesiones de la ciudad, se aplicará en el Rio del Oro, Rio las Ceibas, Quebrada Matamundo, Quebrada la Toma, Rio Magdalena y a las lagunas Los Colores, Curíbano, y Matamundo al igual que en aquellas fuentes hídrica que los estudios ambientales lo contemplen.

Parágrafo 1. Las zonas de preservación y manejo ambiental de los ríos y quebradas de la ciudad de Neiva se destinaran en el manejo y construcción de parques lineales. Los lagos y lagunas se integraran a las áreas de parques según los diseños que se desarrollen en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Parágrafo 2. La autoridad ambiental establecerá la política de manejo y los programas de supervisión y control, para los pozos existentes y para la verificación de las concesiones otorgadas por la CAM y vigentes a la expedición del Acuerdo.

Parágrafo 3 .- En las áreas de aislamiento ambiental y rondas hídricas que se encuentren ocupadas como resultado de procesos de urbanización o construcción ilegal, no podrán adelantarse ningún tipo de actuación o tratamiento urbanístico, la Administración Municipal procederá a iniciar los procesos administrativos pertinentes tendientes a la recuperación de dichas áreas y a la aplicación de las sanciones establecidas en las normas vigentes, en especial las contempladas en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 o las normas de las adiciones modifique o cambie, si a ello hubiere lugar.

Artículo 52º. Principios de Manejo.- Las acciones de manejo del sistema hídrico del Municipio, conformado por la cuenca del Río Magdalena, las subcuencas y micro cuencas de las quebradas y ríos pertenecientes al Municipio de Neiva, deberán obedecer a los planes de ordenamiento y manejo de las cuencas hidrográficas.

Parágrafo 1. Las acciones estarán encaminadas a la conservación, protección y ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 2. Se incorpora el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica Las Ceibas mediante Acuerdo CAM N°.006 del 17 de mayo de 2007, con sus documentos técnicos de soporte y cartografía, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo.

Artículo 53º. Actividades de Manejo del Recurso Hídrico.- En los planes integrales de ordenamiento y manejo de la cuenca del río Magdalena, subcuencas y las microcuencas de las quebradas y ríos del área de influencia del Municipio, se dará prioridad a las cuencas abastecedoras de acueductos que tengan su nacimiento en el Municipio de Neiva, con las siguientes acciones:

1. De Preservación. Compra de predios, aislamiento y regeneración natural en predios donde nacen fuentes que surten acueductos regionales, veredales y de centros poblados rurales y urbanos.
2. De Conservación. Revegetalización y reforestación, aislamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.
3. De Recuperación. Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes de agua.
4. De Prevención. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de altos riesgos hidrológicos, señalización de áreas de protección por rondas de fuentes hídricas, campañas de prevención, vigilancia y control.

Parágrafo.- La Administración Municipal o a quien ésta delegue, en coordinación y apoyo de las autoridades ambientales, deberá priorizar, realizar, actualizar y sistematizar los Planes Integrales de Ordenamiento y Manejo de cuencas y microcuencas del Municipio de Neiva, los cuales serán de obligatorio cumplimiento una vez aprobados y adoptados mediante acto administrativo por parte de las entidades competentes; excepto en caso de emergencia o urgencia manifiesta determinadas por la Oficina para la Prevención y Atención de Emergencia y Desastres para Neiva.

Artículo 54º. Subrogase el artículo 18 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 18º Manejo de las Rondas de los Cauces Naturales de Agua.- En áreas rurales, las rondas de los cauces naturales de agua se trataran y reforestarán con vegetación nativa. En el área urbana se tendrán en cuenta las especies apropiadas para estas áreas.
Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosque existente, de manera que no causen la disminución del tiempo de concentración de las aguas de escorrentía, de forma que evite inundaciones. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y rondas de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo o no continuo.

Artículo 55º. Manejo de Microcuencas Urbanas. - Para el manejo de las microcuencas urbanas se adelantarán planes de acción de ordenamiento ambiental dentro del perímetro urbano del Municipio de Neiva, en los sectores urbanos de los corregimientos y en los centros poblados

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

rurales. Las corrientes naturales permanentes de agua solo podrán ser objeto de manejos especiales, como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando exista un plan integral de manejo y ordenamiento de las micro cuencas que justifiquen técnica y socialmente tal tipo de obras, para cuya realización deberá contar con la respectiva autorización ambiental competente.

CAPITULO V

ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO

Artículo 56º. Zonas de Amenaza Natural.- Son aquellas zonas susceptibles de presentar eventos que tienen como origen la interacción de procesos naturales, la dinámica de la corteza terrestre que pueden causar daño a los seres humanos y sus bienes. A esta categoría pertenecen los siguientes:

1. De amenaza de origen geológico (actividad sísmica y volcánica).
2. De amenazas de origen geomorfológico (remociones en masa y erosión).
3. De amenazas de origen hidrometereológico (dinámica fluvial, inundaciones y sequías).

Artículo 57º. Delimitación de las Zonas de Amenaza Natural.- Las zonas de amenazas naturales se identifican de acuerdo a los siguientes estudios:

1. Evaluación de las amenazas potenciales de origen geológico (actividad sísmica y volcánica), geomorfológico (remociones en masa y erosión) e hidrometereológico (dinámica fluvial, inundaciones y sequías), y caracterización geotécnica preliminar de las cabeceras municipales del Departamento del Huila", Municipio de Neiva.
2. Estudio de caracterización y zonificación ambiental de la parte baja de la Quebrada El Salado, zonificación de amenaza natural y zonificación ambiental.
3. Estudio de caracterización y zonificación de la línea de escorrentía reglamentada en el POT del Municipio de Neiva parte alta de la quebrada Matamundo.

Artículo 58º. Zonas de Riesgo.- Son aquellas zonas donde puede existir la probabilidad de pérdida de vidas humanas, daño a las personas y pérdidas económicas causadas por un fenómeno natural o amenaza.

Artículo 59º.. Delimitación de las Zonas Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo.- Las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo se encuentran identificadas de acuerdo a los distintos estudios realizados a saber:

1. Estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de la cuenca hidrográfica de la Quebrada La Cabuya de la Ciudad de Neiva.
2. Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de las micro cuencas, el Venado, Avichente, La Toma, Zanja Honda, La Torcaza, Río de Oro, ribera del Río Magdalena en el casco urbano del Municipio de Neiva.
3. Estudio de valoración geotécnica del nororiente de la Comuna 10 del casco urbano de la Ciudad de Neiva, zonificando las áreas de amenazas, analizando los riesgos de las infraestructuras (vivienda) ante los fenómenos de remoción en masa e inundación,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

adoptando los usos del suelo recomendados dependiendo de su comportamiento geotécnico, susceptibilidad a los fenómenos de remoción en masa y establecer las medidas de control y mitigación de las viviendas para la zona de estudio.
4. Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del macro proyecto ronda regional Río Las Ceibas.
5. Plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica del río La ceibas.
6. Estudio de evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo del Lote Villa Nubia.
7. Estudio de valoración y zonificación ambiental del sector mesetas del oriente del Municipio de Neiva.

Parágrafo 1. Las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de origen natural del Municipio de Neiva se encuentran adoptadas por la Resolución Municipal No. 0119 de 2007.

Parágrafo 2. Las zonas que según el estudio "evaluación de las amenazas potenciales de origen geológico (actividad sísmica y volcánica), geomorfológico (remociones en masa y erosión) e hidrometereológico (dinámica fluvial, inundaciones y sequías), y caracterización geotécnica preliminar de las cabeceras municipales del Departamento del Huila", Municipio de Neiva, presentan algún grado de amenaza y que en la actualidad no presenta ningún estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo (AVR), se sigue considerando su amenaza hasta tanto no se realice su estudio correspondiente de AVR.

Parágrafo 3. Cuando se realice un estudio detallado de zonificación ambiental, valoración geotécnica ambiental, o amenaza, vulnerabilidad y riesgo sobre algún sector del municipio y el cual sea aprobado por la autoridad ambiental este deberá adoptarse mediante Decreto.

Artículo 60º. Zonas Bajo Riesgos No Mitigables.- Las zonas sujetas a riesgos no mitigables que representen una amenaza inminente para la vida humana serán objeto de reubicación de sus habitantes.

Parágrafo.- Para la gestión del riesgo en las zonas con riesgo no mitigable se procederá de acuerdo a lo establecido en el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastre, a través de la Comisión Técnica acorde a los siguientes procesos de actuación:
1. Recuperación y rehabilitación de zonas ocupadas por familias beneficiarias de programas de reubicación, para la cual la entidad coordinadora realizará el procedimiento específico de acuerdo con el caso y además solicitará a cada una de las entidades que corresponda por competencia.
2. Entre las actividades se prevén, la realización de los siguientes procesos:
3. Mantener actualizado el inventario de viviendas en alto riesgo, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en coordinación con la Dirección de Emergencias y Desastres.
4. Priorización de sectores y/o familias a reubicar, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Dirección de Emergencias y Desastres.
5. Priorización de obras de mitigación, elaboración de proyectos y gestión de recursos, a cargo de la secretaría de Vías e Infraestructura, Dirección de Emergencias y Desastres y Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

6. Gestión de recursos para los programas de reubicación de vivienda, por parte de la Dirección de Vivienda Social.
7. Socialización y sensibilización de los programas de reubicación o de mejoramiento, por parte de la Secretaria de Desarrollo Social, Dirección de Vivienda Social y Dirección de Emergencias y Desastres.
8. Desalojo y/o desmantelamiento de las viviendas, por parte de la secretaría de Gobierno y Convivencia Ciudadana, Dirección de Justicia, Distrito de Policía del Municipio de Neiva, Secretaria de Desarrollo Social, Personería Municipal y/o Secretaría de Vías e Infraestructura.
9. Entrega de predios a la autoridad competente del municipio – DATMA.
10. Rehabilitación y recuperación de las áreas afectadas, a cargo del DATMA y la CAM.
11. Control y vigilancia, por parte de la Secretaria de Gobierno y Convivencia Ciudadana, Dirección de Justicia por intermedio de la Inspección de Control Urbano y el distrito de Policía del Municipio de Neiva

Artículo 61º. Amenaza Inducida. Se entiende como amenaza inducida a la situación potencial por ubicación de equipamientos que prestan un servicio público como:

1. De influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas.
2. De influencia de corredores viales (líneas férreas, vías nacionales y estructurantes).
3. De influencia de estaciones reguladoras de puerta de ciudad y presión de combustible.
4. De influencia de las redes matrices.
5. De influencia del Cono de aproximación del aeropuerto.
6. De influencia de las zonas de explotación minera.

Parágrafo.- Para la prevención de riesgo por amenaza inducida se obliga a las empresas prestadoras de servicios públicos de agua, gas, energía, servicios de comunicaciones y presión combustibles previa revisión y autorización del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y Ministerio de Minas y Energía, además de presentar planos de sus redes al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con ubicación de equipamientos con sus respectivos aislamientos, estudio de vulnerabilidad, eliminación de riesgos y planes de contingencia avalados por la Dirección Nacional de Emergencia y Desastres . En caso de emergencia Las empresas serán las responsables de la adecuación y/o reubicación de acuerdo al resultado de los estudios técnicos.

CAPITULO VI

SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 62º. Definición.- Se denomina infraestructura de servicios públicos domiciliarios al conjunto de estructuras, redes y elementos para su funcionamiento, las áreas de reserva para la localización de infraestructura de servicios públicos y las áreas de afectación por el tendido de redes. Son componentes del sistema de Servicios Públicos Domiciliarios los siguientes:

- Acueducto.
- Alcantarillado.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Energía eléctrica.
- Gas natural.
- Telecomunicaciones.
- Aseo.

Artículo 63º. Objetivos.- Se plantean los siguientes objetivos para el sistema de Servicios Públicos:

1. Propender por la ampliación de las coberturas, la prestación continua y eficiente de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, telefonía pública básica conmutada, gas y aseo, por empresas de servicios públicos de carácter oficial, privado o mixto o directamente por la Administración Municipal en los casos previstos en la Ley, cumpliendo con las normas nacionales, las específicas de este Plan de Ordenamiento Territorial y las que complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.
2. Garantizar el tratamiento adecuado de las aguas residuales generadas por las actividades domésticas, industriales, agropecuarias y recreacionales que se viertan a las corrientes superficiales, cumpliendo los siguientes índices en la remoción de carga contaminante:
   - Ochenta por ciento (80%) sólidos suspendidos totales (SST).
   - Ochenta y cinco por ciento (85%) demanda bioquímica de oxígeno (DBO).
3. Promover las gestiones pertinentes que garanticen el manejo y disposición final de aguas lluvias y residuales, al igual que la recolección y disposición final de residuos sólidos, químicos y tecnológicos, lodos y escombros en el suelo rural, específicamente los producidos en las cabeceras de corregimientos y otros asentamientos existentes al igual que en las exploraciones mineras y/o en otras actividades productivas actuales o futuras.
4. Desarrollar un Plan de Servicios Públicos domiciliarios acorde con las necesidades del desarrollo urbano y rural del Municipio.

Artículo 64º. Clasificación.- La infraestructura de servicios públicos domiciliarios se compone de:

1. **Estructuras principales:** Corresponde a las estructuras interconectadas por redes y que conforman el sistema de dotación, tratamiento, distribución, manejo y disposición final de los servicios públicos domiciliarios. En esta categoría se incluyen: bocatomas, canales de aducción, plantas de tratamientos (acueducto y alcantarillado), subestaciones de energía, centrales telefónicas, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento, estaciones reguladoras de gas, sitios de disposición final de desechos sólidos y semisólidos y escombreras.
2. **Redes principales:** Corresponde a las redes matrices de los servicios públicos domiciliarios que interconectan las estructuras mencionadas, con las redes secundarias. Hacen parte de esta clasificación las redes matrices de acueducto, alcantarillado (aguas lluvias y sanitario), energía eléctrica (incluidas las líneas de alta tensión) gas y teléfono.
3. **Redes secundarias:** Corresponden al sistema de interconexión entre redes matrices y las domiciliarias. Hacen parte de esta clasificación las redes secundarias de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfonos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 65º. Sistema de Acueducto.- Está constituido por la infraestructura necesaria para la captación de aguas en las fuentes, la potabilización, almacenamiento y conducción a través de redes primarias y secundarias para todo el territorio, del cual hacen parte:

1. Sistema El Tomo – El jardín –Kennedy.
2. Sistema Guayabo – El Recreo.
3. Sistemas de almacenamiento.

Artículo 66º. Objetivos del Sistema de Acueducto.-

1. Mejorar la calidad del servicio, asegurando la prestación eficiente a todos los habitantes del Municipio, garantizando el abastecimiento de agua en las cantidades necesarias y óptima calidad.
2. Incrementar la calidad de vida de los habitantes de Neiva, minimizando el riesgo de contraer enfermedades por agentes infecciosos y tóxicos contenidos en el agua.
3. Potenciar la obtención de agua y garantizar la sostenibilidad hídrica de las cuencas que abastecen tanto los acueductos urbanos como rurales.

Artículo 67º. Estrategias para la Implementación del Sistema de Acueducto.-

1. Mejorar la calidad de las redes de distribución, haciendo énfasis en la reposición de las mismas.
2. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación definidos por la Ley 388 para generar recursos que ayuden a la optimización del servicio, la expansión de la cobertura y la reposición de las redes.
3. Determinar el inventario de redes y accesorios (catastro de redes).
4. Implementar el plan de ordenación y manejo de la cuenca del río Las Ceibas, ya que es la fuente abastecedora del Municipio.
5. Reglamentar la obligatoriedad de los procesos de ahorro y uso eficiente del agua para todas las actividades que se desarrollen en el Municipio.
6. Optimizar los acueductos rurales.

Artículo 68º. Sistema de Alcantarillado.- Está constituido por la infraestructura necesaria para el drenaje de aguas lluvias, la recolección y trasporte de aguas sanitarias, incluyendo el sistema de tratamiento y disposición final a las fuentes hídricas.

Artículo 69º. Objetivos del Sistema de Alcantarillado.-

1. Implementar sistemas de descontaminación y tratamiento de aguas residuales.
2. Definir tratamientos prioritarios para las aguas que salen de la ciudad hacia el río Magdalena.
3. Mejorar la cobertura y servicio del sistema acorde a lo establecido en el plan de saneamiento y manejo vertimientos establecido para el Municipio.

Artículo 70º. Estrategias para la Implementación del Sistema de Alcantarillado.-

1. Separar en un 100% los sistemas de agua lluvia y aguas sanitarias.
2. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación definidos por la Ley 388 para generar recursos que ayuden a la optimización del servicio, la expansión de la cobertura y la reposición de las redes.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

3. Viabilizar la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales tanto en el sector urbano como rural.
4. Acceder a los recursos del fondo nacional de regalías y plan departamental de aguas para la ejecución de proyectos de saneamiento básico.
5. Hacer énfasis en la reposición de las redes de distribución para mejorar la calidad de las mismas.

Artículo 71º. Sistema de Energía Eléctrica.- El servicio de energía eléctrica está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que la conducen, los sistemas de transformación y distribución, las redes asociadas que la transportan y la infraestructura necesaria para cumplir las condiciones técnicas del suministro en el territorio urbano y rural.

Artículo 72º. Objetivos para la Implementación del Sistema de Energía Eléctrica.-
1. Lograr una cobertura del 100% en el Municipio.
2. Optimizar la calidad del servicio, generando los espacios que se requieran para ello.

Artículo 73º. Estrategias para la Implementación del Sistema de Energía Eléctrica.-
1. El sistema de energía eléctrica debe aprovechar su interconexión al sistema eléctrico nacional, con la potencia suficiente para satisfacer esas demandas proyectadas, para las futuras zonas de desarrollo urbanístico.
2. Implementar un programa de reposición de redes mediante subterranización de las mismas.

Artículo 74º. Sistema de Gas Natural.- El sistema de gas natural domiciliario, está conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en la zona urbana y de expansión.

Artículo 75º. Objetivo de Sistema de Gas Natural.- Garantizar la prestación eficiente del servicio en el Municipio.

Artículo 76º. Estrategias para la Implementación del Sistema de Gas Natural.-
1. Articular el sistema de gas domiciliario en lo que se refiere a redes con los corredores de servicios y demás infraestructura vial de la ciudad.
2. Coordinar la priorización de inversiones acorde a los desarrollos que se plantean en el modelo de ocupación del territorio.

Artículo 77º. Sistema de Telecomunicaciones.- El sistema de telecomunicaciones consiste en el Conjunto de redes e infraestructura que aseguran la comunicación y transmisión de señales de acceso generalizado (voz, imágenes y datos), con el fin de establecer una comunicación entre dos o más equipos localizados a distancia.

Artículo 78º. Objetivo del Sistema de Telecomunicaciones.-
1. Ampliar la cobertura y optimizar la calidad del servicio en el Municipio a través de la implementación de tecnologías de nueva generación.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Garantizar el acceso a toda la población del Municipio al servicio de telecomunicaciones.

Artículo 79º. Estrategias para la Implementación del Sistema de Telecomunicaciones.-
1. Implementar un programa de reposición y mejoramiento de redes con énfasis en el tendido subterráneo de las mismas.
2. El servicio de telecomunicaciones en el Municipio, debe dar soporte a la visión comercial, de servicios e industrial para todas las zonas definidas en el POT, con equipos y redes instaladas que le permite soportar los actuales y nuevos servicios y tecnología, que continuamente aparecen innovando el mercado de las telecomunicaciones, ofreciendo facilidades de ancho de banda que soporten datos, imágenes y voz.

Parágrafo 1.- Para la instalación de estaciones radio eléctricas de telecomunicaciones se deberá dar aplicación a lo dispuesto al principio de precaución determinado en La Ley 99 de 1993, Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 195 de 2005 y demás normas que lo ajusten, modifiquen o complementen. En zona de uso residencial establecido en el presente Acuerdo, se permitirá en un radio no menor de 250 metros de otras estaciones de telecomunicaciones, de 250 metros de centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos.

Parágrafo 2.- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, expedirá el Acto Administrativo correspondiente a la aprobación, negación o renovación del permiso del uso del suelo para la ubicación, regularización e implantación de antenas de telecomunicaciones y/o a la estructura que las soporta, con base, entre otros, a los siguientes criterios:

a. Paisajísticos. Simulación grafica que mida el impacto visual a través de un fotomontaje que demuestre las estrategias de mitigación.
b. Ambiental. Se prohíbe la dispersión de antenas de telecomunicaciones en el Sistema orográfico Municipal.

Parágrafo 3.- El servicio de telecomunicaciones, en el Municipio de Neiva, en el caso de la radiodifusión se tendrá en cuenta la norma legal Decreto Nacional 1981del 2003 y las demás que la ajusten, modifiquen o complementen. Y en el caso de las estaciones de radiodifusión comunitaria la Decreto Nacional 2805 del 2008 y las demás que la ajusten, modifiquen o complementen.

Artículo 80º. Sistema de Aseo.- El Servicio público de aseo está conformado por la estructura de:
1. Recolección, aprovechamiento, tratamiento, transporte y disposición final de los residuos sólidos (ordinarios, especiales y peligrosos).
2. Recolección, aprovechamiento y disposición final de material vegetal proveniente de la poda y mantenimiento de los parques y zonas verdes de la ciudad.
3. Recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros.

Parágrafo.- Para el municipio se encuentra el Relleno Sanitario Los Ángeles, ubicado en la vereda La Jagua, corregimiento Norte, con No. Catastral 00-02-002-0025 y un área de 155.60 Hectáreas; para la disposición final de residuos y escombros.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 81º. Objetivos del Sistema de Aseo.- Lograr una gestión integral de la totalidad de residuos sólidos generados en el Municipio tanto ordinarios, especiales y peligrosos y definir el manejo de los residuos sólidos en el área rural.

Artículo 82º. Estrategias para la Implementación del Sistema de Aseo.-

1. Ajustar e implementar el plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS).
2. Capacitar a la comunidad para la separación en la fuente, la recolección separada, el transporte especial, el tratamiento de la planta (reciclaje, compostaje, reuso y la disposición final.
3. Evaluar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema municipal y/o regional de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de Basuras. Dicha selección se hará cumpliendo estrictamente las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes.
4. Implementar equipamientos e infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanísticos para la separación de residuos en la fuente.
5. Implementar programas de recolección en urbanizaciones y conjuntos cerrados.
6. Disposición de mobiliario urbano para la disposición de basuras en el espacio público.

CAPITULO VII

PLAN DE MOVILIDAD

Artículo 83º. Plan de Movilidad General.- Entiéndase como plan de movilidad el sistema estructurante dinamizador y ordenador del desarrollo funcional del territorio, el cual articula de manera armoniosa el sistema vial, de transporte, y el espacio público para proporcionar fomentar y garantizar el desplazamiento seguro y confortable de las personas, el uso de la infraestructura física y los modos de transporte , igualmente define un escenario de integridad y competitividad que promueve el desarrollo local y regional a través de la eficiente y estratégica relación de sus componentes, actores y usuarios.

Artículo 84º. Componentes del Sistema de Movilidad.- Son componentes del sistema general de movilidad:

1. Sistema vial.
2. Sistema de transporte público.
3. Sistema de espacio público.

Artículo 85º. Actores del Sistema de Movilidad Urbana.- De acuerdo a su jerarquía los actores del sistema general de movilidad son:

1. Peatón, Ciclista y Vehículo.

Parágrafo 1. Para efectos del cumplimiento de la política de movilidad sostenible, la administración debe orientar de manera prioritaria sus acciones para consolidar y garantizar la prevalencia y protagonismo del peatón como principal actor del sistema de movilidad urbano.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 2. La formulación, consolidación y desarrollo del sistema de movilidad sostenible estará soportado en las disposiciones técnicas y normativas que defina el plan maestro de movilidad.

Artículo 86º. Plan Maestro de Movilidad.- Es un instrumento de planificación que permite complementar y desarrollar el plan de ordenamiento territorial en cuanto a la ejecución y cumplimiento especifico de los objetivos, principios y estrategias de la política de movilidad sostenible; así como la consolidación del sistema de movilidad logística a través de la definición acertada y programática de planes, programas y proyectos que orienten la inversión pública y privada.

Artículo 87º. Alcance del Plan Maestro de Movilidad.- El plan maestro de movilidad debe contener entre otros aspectos el diagnóstico y evaluación del cumplimiento de los objetivos trazados del plan estratégico de tránsito y transporte.

1. Identificación e Información sobre las vías.
2. Evaluación y diagnostico del tramado vial existente.
3. Calificación de la matriz origen destino.
4. Actualización de datos mediante toma de información vial.
5. Calibración de matriz de carga y abastecimiento.
6. Clasificación e identificación del espacio público existente.
7. Evaluación y diagnostico del espacio público de la ciudad.
8. Lineamientos y directrices para la definición del sistema estratégico de transporte.
9. Definición del sistema de gestión del transporte.
10. Definición de la red de equipamientos para el transporte.
11. Definición de la red vial de ciclo rutas.
12. Definición, especificación y clasificación de los distintos tipos de amueblamiento urbano para el sistema de movilidad y espacio público.
13. Identificación, clasificación y definición de la estrategia de articulación permanente entre el sistema de movilidad y los demás sistemas estructurantes del territorio.
14. Definición del plan de movilidad del centro de la ciudad y su articulación con las unidades de gestión local.

Artículo 88º. Definición del Sistema Vial.- Corresponde al conjunto de elementos que constituyen las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de todo tipo de vehículos, y la movilización de personas en especial las discapacitadas, utilizando los diferentes modos y medios de transporte, prestando especial atención en la planificación y adopción de las políticas ambientales, diseño, construcción y operación. El sistema vial define de manera estructural, jerárquica y articulada, el ordenamiento de la malla vial, nacional, regional y local según el modelo de ocupación del territorio. El sistema vial primario del Municipio se debe definir teniendo en cuenta los diversos componentes que lo integran tales como las vías que unen el Municipio al sistema vial nacional y regional, así como aquellas que unen a las zonas urbanas con las rurales. Igualmente se incluyen las vías primarias del orden municipal y urbano. En el sistema vial se

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

clasifican las vías de acuerdo a su papel en la dinámica territorial, es decir, su localización y funcionalidad además de sus características técnicas.

Artículo 89º. Objetivo General del Sistema Vial.- Dotar al municipio de una infraestructura vial, que permita la adecuada comunicación y conexión de los modos de movilidad tanto internos como externos así como asegurar el crecimiento y desarrollo racional y equilibrado del territorio.

Artículo 90º. Objetivos Específicos del Sistema Vial.-

1. Estructurar y consolidar el modelo de ocupación del territorio.
2. Mejorar el desplazamiento de los diversos tipos de transporte y las personas en los términos de tiempo y seguridad.
3. Definir la comunicación y conectividad de las zonas que se encuentre en tratamiento de desarrollo y expansión.
4. Organizar la malla vial existente como plataforma para el Sistema Estratégico de Transporte Público de Neiva (SETPC).
5. Priorizar el transito del transporte público colectivo sobre corredores de la red vial primaria y secundaria.
6. Promover la conexión intermunicipal para fomentar su desarrollo, potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales.

Parágrafo 1. Estrategias del Sistema Vial.

1. Mejorar el estado físico y operacional de la malla vial primaria.
2. Identificar, definir y ejecutar de manera permanente programas de mantenimiento rehabilitación y conservación de la malla vial existente.
3. Consolidar los anillos de movilidad como estrategia para mejorar la movilidad.

Parágrafo 2º. Todos los procesos de urbanización que se desarrollen dentro del perímetro urbano deberán diseñar un sistema vial local que sirva directamente a todas las unidades prediales planteadas articulándose con la red vial arterial al resto de la ciudad.

Artículo 91º. Clasificación del Sistema Vial.- Adóptese como sistema vial el trazado, la clasificación y las especificaciones de las vías definidos en el denominado plan vial, el cual hace parte integral del presente acuerdo. **(Plano FR-03 Plan Vial)**

1. **Vías Arteriales o de Primer Orden.-** Vías constituidas por las troncales, transversal y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de éste con los demás países. Hacen parte los corredores viales que conforman la red vial regional y nacional y que permiten la accesibilidad y conexión funcional a los corredores viales nacionales y sus franjas de aislamiento y control ambiental.
2. **Vías Intermunicipales o de Segundo Orden.-** Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden. Los corredores intermunicipales de segundo orden corresponden a los ejes viales de

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

integración con los municipios vecinos en su tramo perteneciente al área rural. Al igual que el corredor férreo; se deberá coordinar con los municipios vecinos la conservación de las líneas existentes toda vez que es prioridad de FERROVIAS recuperar la infraestructura existente, con el fin de incrementar el transporte de carga.

3. Vías Veredales o de Tercer Orden.- Vías de acceso que unen la cabecera municipal con sus veredas o que unen veredas entre sí, es decir, compuesto por las vías integradoras del sector rural. De igual manera forman parte de esta categoría:
4. Corredor Ecológico Turístico.- Es un elemento físico cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Corresponde a la vía rural que comunica el área urbana hasta el área de la Siberia.
5. Vía Parque (VP).- Franja de terreno con carretera, que posee bellezas panorámicas singulares o valores naturales o culturales de la vía.
6. Vías Urbanas.- Compuesto por el sistema vial arterial y la red vial local. Son las encargadas de dar soporte al flujo vehicular dentro del perímetro urbano. Articula la cabecera municipal con las vías regionales y departamentales.
7. Terminal Aéreo.- Hace parte de la infraestructura vial y de transporte del Municipio el Aeropuerto Benito Salas, ubicado en la zona norte entre las Comunas Uno y Dos, con su respectivo cono de aproximación, el cual debe ser tenido en cuenta para la asignación de permisos de construcción en las áreas aledañas al terminal aéreo.
8. Transporte de Carga.- Determinar el área aledaña de Mercaneiva y Surabastos como terminal de carga para la localización de mixtos y camionetas en concordancia con lo que se establezca en el plan de movilidad para que funcione como centro de acopio, carga y descarga de productos y centro de comercialización; creándose así una dinámica comercial que transformará esta área en el punto de entrada.

Parágrafo 1. El desarrollo de nuevos proyectos viales fortalecerá la comunicación entre ciudad y los circuitos regionales y nacionales y en especial con las nuevas áreas de desarrollo o áreas de expansión.

Parágrafo 2. El modelo adoptado en el presente acuerdo como plan vial debe ser evaluado, complementado y desarrollado por el plan maestro de Movilidad.

Artículo 92º. Sistema del Espacio Público.- El espacio público son los lugares dentro del territorio que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de los bienes de uso público o los que el presente Acuerdo determine para tal fin.

El espacio público es el elemento articulador y estructurante del territorio, junto con las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo, por tanto se constituye como uno de los elementos Estructurantes del P.O.T.

Se entiende por bienes de uso público aquellos que son de uso de todos los habitantes, destinados al disfrute colectivo como las calles, parques, plazas, plazoletas, puentes, caminos, zonas de protección, camellones, alamedas, y demás espacio público, siendo estos inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 93º. Objetivos Generales.

1. Consolidar y configurar a partir de los elementos naturales y construidos el espacio público como elementos articuladores y Estructurantes del territorio.
2. Promover la superación del déficit cuantitativo y cualitativo del espacio público hasta superar los 15 m^2/habitante.
3. Recuperar, consolidar e integrar al sistema de espacio público, los sistemas hídricos de preservación y conservación de la ciudad.

Artículo 94º. Objetivos Específicos.- El Plan de Ordenamiento Territorial se propone los siguientes objetivos específicos:

1. Estructurar, crear, recuperar y conservar los espacios públicos del Municipio, de acuerdo al modelo planteado en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Articular los elementos ambientales tales como parques públicos y las zonas verdes de la ciudad.
3. Consolidar un sistema referencial simbólico en el espacio público.
4. Potenciar la oferta natural paisajística para el disfrute público.
5. Propender por el desarrollo y mejoramiento de los elementos constitutivos, así como el incremento de las áreas para el desarrollo de actividades colectivas.

Artículo 95º. Estrategias.

1. Convertir las fuentes hídricas de los ríos Magdalena, Ceibas, del Oro, Toma, Mampuesto, Matamundo, Torcaza y Venado como los ejes estructurantes generadores de espacio público, mediante el desarrollo de parques lineales que permitan la recuperación urbanística conectividad ambiental para la ciudad.
2. Se generaran las zonas de reserva en todas las Unidades de Gestión Local y UPZ para áreas verdes y recreativas que permita alcanzar el indicador de 15m^2/habitante de espacio público efectivo.
3. Conformar circuitos turísticos y recreativos que integren a lo largo del recorrido los principales elementos de atractivo urbano como parques y monumentos con los que cuenta el Municipio de Neiva.
4. Identificar recuperar y destinar las áreas cedidas al Municipio para satisfacer las demandas de espacio público a nivel zonal y local.

Artículo 96º. Componentes del Espacio Público.- De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1504 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, el espacio público del Municipio está compuesto por los siguientes elementos que lo estructuran:

1. **Elementos Naturales:** como los cuerpos de aguas naturales o artificiales, los humedales y áreas de recarga hídrica debidamente soportadas por estudios técnicos, al igual que el parque islas de aventura.
2. **Elementos Construidos:** Tiene como base los espacios, predios y edificios representativos, constituidos fundamentalmente por los elementos que componen los hechos urbanos y rurales más importantes, las vías de especial relevancia y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

otra serie de lugares que tienen gran significado a diferentes escalas: urbano – regional, zonal, local y barrial.

a. Escala urbano regional:
   1. Los espacios públicos de las zonas que albergan las actividades económicas más importantes como el centro tradicional, el parque islas de aventura, el centro convenciones y las zonas comerciales reconocidas por los habitantes.
   2. Los espacios públicos adyacentes a grandes equipamientos, tales como terminales de transporte, centros de salud, de educación, administrativos, monumentales, culturales y de culto.
   3. Las vías principales que estructuran el sistema de movilidad y de conexiones en los ámbitos urbano, urbano – rural y urbano regional.
   4. Los parques de escala urbano regional.
   5. Los espacios públicos representativos del centro tradicional.

b. Escala zonal y local:
   1. Las construcciones con valor patrimonial o cívico, tales como plazas y otros espacios cívicos y culturales.
   2. El espacio público de las centralidades zonal y local.
   3. Los espacios públicos adyacentes a los equipamientos tales como colegios, centros vecinales, plazas de mercado y centros culturales entre otros.
   4. Los parques de ciudad.
   5. Las vías de interconexión de zonas urbanas, en especial aquellos ejes de transporte público y de actividades comerciales y de servicios.

c. Escala barrial: El sistema se estructura con base en los equipamientos de barrios, los parques locales y otros espacios de interés para la comunidad.

Parágrafo.- Son parte del ámbito del espacio público los elementos que conforman el espacio aéreo urbano, tales como el paisaje de cerros y colinas, la vegetación plantada en los bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos y antejardines.

Artículo 97º. Parques Municipales.- Clasificación: El sistema de parques se clasifica en:
Parques de Escala Urbano – Regional: Son espacios naturales de gran dimensión e importantes valores paisajísticos y ambientales, destinados a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para educación ambiental y la recreación pasiva o activa. Su extensión es de más de 50 hectáreas, el área de influencia es toda la ciudad. Son espacios que permiten la práctica de múltiples actividades. El único parque de escala urbano regional con que cuenta la ciudad es el Parque Isla.

Parques de Ciudad: Son grandes espacios libres de propiedad municipal y/o privados, localizados en suelo urbano, destinados a la recreación activa y pasiva y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuyo objetivo es dar servicio a todos los habitantes de la ciudad. Su extensión es mayor de 15 hectáreas y benefician a varias unidades de gestión local UGL dentro de una UPZ, sirven como espacio de apoyo a los parques locales y barriales ofreciendo mejores alternativas culturales, recreativas y deportivas. Entre ellos tenemos

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parque de ciudad de Mampuesto, Parque de ciudad Nacimiento la Toma y parque de ciudad Jardín Botánico

Parques de Escala Local: Son áreas libres, con una dimensión variable, destinada a la satisfacción de las necesidades de recreación activa y pasiva de un grupo de barrios. Son escenarios con áreas superiores a 2 hectáreas y no mayores a 15, utilizados por la comunidad del área de influencia inmediata, son sitios de encuentro que fortalecen el tejido social, la solidaridad, la seguridad y las relaciones entre vecinos como los Parques Los Colores, Parque Mirador del Sur y Peñón Redondo.

Parques de Escala Barrial: Son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de un barrio o un asentamiento poblado. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques y se producen a través del proceso de urbanización o parcelación, que se desarrollan en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1. Los nuevos parques generados por efecto del desarrollo por urbanización o parcelación, en los suelos urbanos, de expansión, suburbanos y rurales, harán parte del sistema de parques municipales.

Parágrafo 2. La preservación, manejo, intervención y uso de los parques urbanos, regionales, y comunales serán definidos en el Plan Maestro del Espacio Público que elaborará el Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAPM, el cual deberá armonizarse y complementarse con el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario del centro tradicional, en los casos que corresponda.

Parágrafo 3.- El DAPM o la entidad que haga sus veces deberá mantener actualizado el inventario de parques.

Artículo 98º. Espacios Peatonales Urbanos.- Para efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los espacios peatonales están constituidos por bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso, goce de los peatones y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

Artículo 99º. Componentes.- Los espacios peatonales Estructurantes son:
1. Plazas y plazoletas.
2. Red de andenes.
3. Vías peatonales.
4. Zonas de control ambiental, los retrocesos y otros tipos de franjas de terrenos entre las edificaciones y las vías.
5. Alamedas, camellones, recorridos y paseos peatonales.
6. Puentes peatonales.
7. Los elementos complementarios de los espacios peatonales Estructurantes son:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

a) El mobiliario urbano.
b) La vegetación intervenida.
c) Los monumentos conmemorativos y los objetos artísticos.
d) Otros elementos pertenecientes a bienes de propiedad privada, tales como cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas.

Parágrafo.- El manejo de los elementos complementarios de que trata el presente artículo se hará a través del Plan Maestro del Espacio Público y la cartilla de espacio público.

Artículo 100º. Componentes de la Vegetación Natural e Intervenida.- La implantación y ubicación de los componentes de la vegetación natural e intervenida, tales como la vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques. Estarán sujetos a lo dispuesto en la cartilla de espacio público en lo referente al tipo de vegetación a implantar localización tamaño mínimo permitido para siembra entre otros.

Artículo 101º. Mobiliario urbano. La localización, implantación y especificaciones técnicas de los componentes del mobiliario urbano tales como elementos de comunicación, de organización, de ambientación, de recreación, de servicios, de información, de salud e higiene y de seguridad, continuará de competencia de la entidad municipal y estarán sujetos a lo dispuesto en la cartilla de espacio público.
El mobiliario del espacio público está compuesto de casetas de vigilancia, cámaras de seguridad, cabinas telefónicas, bolardos, paraderos, casetas de revistas y dulces, canastillas para basura, nomenclaturas, hidrantes, módulos informativos, lámparas, baños públicos y bancas.

Parágrafo.- No se permite la ubicación de casetas de vigilancia en vías, arterias o en los separadores viales. El mobiliario urbano deberá estar previamente establecido en su diseño, localización y uso en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 102º. Baños Públicos. Los Baños Públicos podrán ser instalados dentro del espacio público construido, por personas naturales o jurídicas de derecho privado o de derecho público, previo los trámites contractuales legales a que haya lugar y de acuerdo a las condiciones establecidas por la reglamentación que para el efecto expida la Administración Municipal, una vez entre en vigencia el presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Las personas naturales y jurídicas de derecho privado, que destine o construyan parqueaderos públicos acorde con la reglamentación establecida por la administración municipal deben incorporar en estos inmuebles baños y estos prestaran el servicio al púbico que lo requiera.

Parágrafo 2. Los baños públicos deberán ser desarrollados sobre ejes viales primarios o zonas de alto impacto poblacional como en los centros de interés turístico cultural, de pendencias institucionales de alta afluencia o atención al público y escenarios deportivos siendo éstos dotados además de sanitarios, lavamanos y duchas, e igualmente con barra para el cambio de pañales a los bebés.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 3. La Administración Municipal reglamentará éste Artículo, determinando el número de Baños Públicos que se requiere en cada zona, las normas sanitarias, los servicios y obligaciones que deben cumplir, además de las prohibiciones, horarios, y tarifas que deben regir y demás aspectos indispensables para el buen funcionamiento de dichos establecimientos.

Parágrafo 4. Las determinación urbanísticas y de intervención urbana y ocupación del espacio público serán las que defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de acuerdo al Plan Maestro de Espacio Púbico y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 103º. Señalización y Nomenclatura.- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura urbana, tales como placas o postes. Las especificaciones relacionadas con las placas de nomenclatura urbana deben ser concordantes con las establecidas en el Manual sobre Dispositivos para el control de Tránsito en Calles y Carreteras adoptado por el Ministerio de Transporte como reglamento oficial en materia de señalización vial y las otras que se establezcan en el Plan Maestro del Espacio Público y demás normas contempladas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial estarán sujetos a lo dispuesto en la cartilla de espacio público.

CAPITULO VIII

DIRECTRICES DE MANEJO DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ÁREA URBANA Y RURAL Y DE ÉSTAS CON EL CONTEXTO REGIONAL

Artículo 104º. Construcción de Vías.- La construcción de las vías del sistema vial arterial, (VE, V1,) contenidas en los planes viales urbano y rural, estará a cargo de las entidades públicas correspondientes.

Artículo 105º. Cesiones y procedimientos. Cuando un terreno esté comprometido por un proyecto vial correspondiente a los sistemas nacional y arterial municipal que no esté en proceso de ejecución o cuya realización no se haya previsto en un corto plazo, el interesado en llevar a cabo el desarrollo urbanístico, deberá prever el total del área de la reserva vial correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto del perfil vial, debiendo construir a sus expensas una calzada del perfil vial determinado que permita el acceso vehicular a su proyecto. De no necesitarse la construcción del tramo respectivo, deberá prever el total del área de la reserva vial respetando el alineamiento del proyecto vial.

Parágrafo 1. En todos los eventos, una vez aprobado el plan parcial y/o el proyecto urbanístico general, el interesado deberá cumplir con los procedimientos de protocolización del mismo mediante escritura pública debidamente registrada, siguiendo los lineamientos determinados en el Decreto Nacional 564 del 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

sustituya, siendo este requisito de obligatoriedad para generar el acta de recibo de las obras de urbanismo.

Parágrafo 2. Todos los usos que se pretendan adelantar frente a una vía nacional y las salidas urbanas que se encuentren fuera del suelo urbano, deberán dar una solución a los accesos, salidas vehiculares y peatonales, parqueaderos, cargue y descargue, de tal manera que no interfiera con la libre circulación de estas vías previa autorización del DAPM el cual podrá exigir los estudios que se requieran para el efecto.

Artículo 106º. Diseño de Vías Locales.- Las vías locales para efecto de un desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado bajo los lineamientos y especificaciones determinadas por el DAPM en el respectivo plano topográfico para lograr una adecuada continuidad vial al sector, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos y la transición entre las vías de servicio, colector, troncales y arteriales. Planeación Municipal podrá exigir modificaciones a lo propuesto por el interesado, por razones de conveniencia, seguridad colectiva y para el buen funcionamiento del sistema vial municipal.

Artículo 107º. Vías de Acceso.- Para todo proyecto deberá preverse un acceso al terreno a través de una vía pública, ajustado a los perfiles del plan vial de la ciudad de Neiva.

Parágrafo.- Accesos viales rurales: Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema vial nacional, departamental o local. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones que para el efecto se consideran públicas, correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aún cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

Artículo 108º. Obstaculización de Vías.- En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas autorizar o colocar obstáculos permanentes sobre cualquier parte componente de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y Secretaria de Tránsito.

Artículo 109º. Subrogase el artículo 80 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 80º. Especificaciones de La Vía Según Su Jerarquía.- La asignación y dimensión de los elementos que conforman las vías dependerá de su jerarquía y serán definidos en los componentes urbano y rural al igual que los diseños específicos.

Con el propósito de garantizar la maniobrabilidad, la seguridad del desplazamiento de vehículos automotores, ciclistas y peatones sobre las vías que se proyectan y se construyen en el Municipio, se establecen las disposiciones reglamentarias relacionadas con especificaciones para los giros, de vías sin salida y su longitud máxima, las pendientes viales longitudinales máximas y mínimas para vías vehiculares de los sistemas arterial, colector y terciarios, las normas específicas para la regulación de los diferentes intercambios viales y todo lo relacionado con senderos y pasos peatonales, incluidos los andenes. Los elementos

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

constitutivos de la sección de vías se definirán de acuerdo con la jerarquía de la vía, localización, características y requerimientos del sector y serán entre otros los siguientes:

Artículo 110º. Sección Transversal. La sección transversal es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y /o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías. Los elementos fijos de la sección transversal son: ciclo ruta, calzada, separador, andén, control ambiental, césped, retrocesos, aislamiento, calzada de desaceleración, entre otros.

Artículo 111º.Requisitos de Diseños Viales. Todo diseño vial, para su aprobación se presentará ante la Secretaría de Infraestructura y Vías en conjunto con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El proyecto debe incluir estudio de suelos, e hidrológicos como el caso de la Perimetral de Oriente, diseños estructurales, soportados con los ensayos de laboratorio necesarios, topografía incluyendo planimetría y altimetría, memorias y planos detallados en medio magnético y ajustados a coordenadas nacionales, que contengan el dimensionamiento definitivo, con sus perfiles longitudinales y secciones transversales suficientes y la definición de las franjas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de andenes, sardineles, cunetas, separadores, zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías, y la forma de cómo integra este eje con el sistema vial de la zona a intervenir.

Artículo 112º.- Consideraciones Especiales en Vías Vehiculares Sin Salida. Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un volteadero con radio no menor a ocho metros (8 Mts) que garantice la posibilidad de continuidad. Dicha área podrá ser recuperada una vez se de continuidad al perfil vial para lo cual se deberá solicitar la modificación del proyecto urbanístico y/o reloteo correspondiente.
2. Cuando se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero con radio no menor a 8 Mts que garantice el orden de la circulación vehicular.
3. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad, será de ciento cincuenta metros (150 Mts).

Artículo 113º.Pendientes. La pendiente longitudinal máxima permitida para nuevas vías vehiculares de los sistemas arteriales será del 12%. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimos de 3% previo respectivo estudio técnico.

Artículo 114º. Intersecciones. Los ángulos para las intersecciones entre vías y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos entre los 60° y los 90°. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 Mts) entre ejes contiguos.

Artículo 115º. Radio de Giro. El radio mínimo de giro con un ángulo de empalme a noventa grados (90°.), se dispondrán así:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. En zonas residenciales: Radio mínimo de giro: Cinco metros (5 Mts) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 Mts).
2. En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro doce metros (12 m) al borde de calzada. Estos radios de giro serán determinados por DAPM en el respectivo plano topográfico.

Artículo 116º. Continuidad del Sistema Vial.- todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten, deberán garantizar la continuidad y conectividad de su sistema vial local con el sistema vial arterial, para lo cual se deberá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal su demarcación en el plano topográfico correspondiente. Se debe garantizar la continuidad y conectividad de las vías locales cuando no exista de por medio, una vía de mayor jerarquía previo viabilidad del DAPM.

Artículo 117º. Materiales y actas de inventario público. Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que establezca la Secretaria de Infraestructura y Vías y/o el DAPM. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento del acta correspondiente, la cual el interesado y la Secretaría de Infraestructura y Vías Municipal verificaran la calidad y el estado de las vías.

Artículo 118º. Cerramientos de lotes. Se ordena el cerramiento de los lotes que no se encuentren urbanizados y/o construidos. La normativa correspondiente será definida de manera diferencial dentro la reglamentación del Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario para la ciudad, mientras tanto estos se sujetaran a la reglamentación municipal vigente para cerramientos.

Artículo 119º. Señalización Vial. La señalización vial dentro del Municipio, deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte, además de las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

Artículo 120º. Responsable del sistema vial y del transporte. El Sistema Vial será definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaría de Infraestructura y Vías, y el sistema de transporte público por la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

Parágrafo 1: En el momento que se hagan los diseños del plan vial, el Municipio tendrá en cuenta las recomendaciones ambientales hechas por la C.A.M. y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Parágrafo 2. El Municipio de Neiva en materia de señalización vial, aplicará el "Manual de Señalización Vial – Dispositivos para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclo rutas de Colombia, adoptado mediante Resolución Nacional del Ministerio de Transporte 1050 del 5 de mayo de 2004 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, cuya competencia para su aplicación estará a cargo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 121º. Normas aplicables a los parques urbanos regionales, zonales y locales.

1. Índices de Ocupación. Los parques urbanos regionales, zonales, locales y barriales podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos en concordancia con las determinaciones que se adopten a través del Decreto que reglamente el Plan Maestro del Espacio Público. En caso que dicho plan fije otras actividades o elementos constitutivos del mismo, los índices de ocupación deberán ser los siguientes:
    a. Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades propias del parque no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) del área total del predio.
    b. Hasta el treinta por ciento (30%) se podrá adecuar para zonas duras tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.
    c. El área restante se destinará a espacios abiertos tales como áreas de tratamiento paisajístico, áreas empradizadas, arborizadas y/o con jardines.
2. Cerramientos y Controles. Los parques urbanos regionales, zonales y locales públicos cuyas actividades requieran de control y manejo especial podrán tener cerramientos ajustados a las normas específicas que sobre mobiliario se expidan a través del Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario. En todos los casos los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.
3. Andenes Perimetrales. En el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario se deberá prever la construcción de andenes perimetrales en todos los parques y zonas verdes, en concordancia con la Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 del 2005 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
4. Vías perimetrales. Todos los parques de ciudad deberán diseñarse con una vía perimetral que garantice el disfrute público del mismo y genere continuidad con su entorno.

Artículo 122º. Normas Generales Aplicables a los Espacios Peatonales.

Libre Tránsito. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal salvo aquellos del amueblamiento urbano. Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

Artículo 123. Normas para la Red de Andenes. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

a. Todos los andenes deberán ser continuos en sentido longitudinal y transversal, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deberá incluir arborización. Los criterios de diseño y construcción deberán ajustarse a las disposiciones específicas que se expidan como parte integrante del Plan Maestro del Espacio Público, incluidos los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio.
b. En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del Conjunto del mobiliario urbano, que deben ser instalados de acuerdo a las disposiciones que el Municipio establezca.
c. Los andenes deberán ofrecer una superficie continua salvando los desniveles con rampas con proporciones mínimas para las personas con deficiencias físicas. En ningún caso las rampas deberán tener un acceso o salida tortuosa o peligrosa.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

d. Los andenes deberán tener un tratamiento especial de pisos que garanticen la libre y segura movilidad de las personas con discapacidad.
e. Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
f. En el área de andén, los accesos vehiculares a predios se regulan así:
   - Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.
   - Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén, se podrá construir una rampa garantizando la continuidad de la circulación peatonal. La rampa puede partir de la línea del antejardín. Si el predio no se ubica sobre vías del Plan Vial general de la ciudad, en este evento debe iniciar el desarrollo de la rampa desde la línea de paramento de construcción, con el fin de mejorar las condiciones de acceso y visibilidad por las condiciones de tráfico que generan este tipo de vías.
g. Todos los edificios con afluencia de público deberán contemplar al interior del predio un área de recepción en el primer piso, que continua con el nivel de andén existente.
h. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.

Parágrafo.- Las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que intervengan mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público.

Artículo 124º. Normas para Plazas y Malecones. Son espacios abiertos tratados como zonas duras, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. Se regirán por los siguientes parámetros:

1. Se podrán construir sótanos de parqueo bajo las plazas siempre y cuando esta se acojan a las normas municipales de estacionamientos y parqueaderos.
2. En las áreas destinadas a plazas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos.
3. Se desarrollaran dentro de los diseños arquitectónicos la ubicación y se ilustrarán los distintos tipos de mobiliario a implementar.
4. Si se ejecutan zonas verdes se desarrollarán redes de acueducto para riego de las mismas.
5. Se desarrollarán en los estudios previos de la construcción los diseños de ubicación de sumideros para aguas lluvias.
6. Se implementarán y localizarán hidrantes de apoyo a la prevención y atención de emergencias.
7. Se acogerán a la Normatividad Municipal de estacionamientos y parqueaderos de la ciudad de Neiva.

Parágrafo.- Los Aislamientos ambientales podrán constituirse como paseos peatonales acogiéndose a las normas definidas en el Plan Maestro del Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 125º. Normas para Puentes y Enlaces Peatonales. Los puentes y enlaces peatonales hacen parte del espacio público y para su desarrollo se podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo y se regirán por los siguientes parámetros:

1. Contarán con una debida iluminación.
2. Tendrán un ancho mínimo de circulación y accesibilidad si se localizan en ejes o zonas donde se localicen ciclo rutas. Estos deberán tener rampas para minusválidos y apoyo de las mismas.

Parágrafo.- los puentes peatonales estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 126º. Parámetros de Diseño para Zonas Bajas y Aledañas de Puentes peatonales y vehiculares. Las zonas bajas aledañas de los puentes peatonales y vehiculares hacen parte del espacio público, su diseño y construcción se sujetará a los siguientes parámetros:

1. Garantizar su funcionalidad, la continuidad del espacio público, la movilidad urbana, y la accesibilidad peatonal.
2. Formar parte de proyectos integrales de recuperación, generación o consolidación del espacio público a lo largo de ejes viales o como proyectos puntuales de espacio público.
3. La accesibilidad y salida de los puentes peatonales deberán ser localizados en zonas donde el peatón o los ciclistas no presenten peligro en el momento de utilizar alguno de estos.
4. Para las personas que conlleven cualquier tipo de deficiencia física las zonas bajas y puentes peatonales se ajustaran al Decreto Nacional 1538 del 2005 reglamentario de la Ley 361 de 1997 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 127º. Normas Aplicables a los Antejardines.

1. Los antejardines en ningún caso podrán ser edificables ni cubiertos.
2. Para parquear en las áreas de antejardín se deberá prever los retrocesos correspondientes que garanticen su desarrollo, lo cual se definirá en la reglamentación correspondiente para tal efecto.
3. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular al predio.
4. No se permiten escaleras en los antejardines para acceder a los pisos superiores ni inferiores en las edificaciones, las cuales deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble.
5. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín y se respetara en la totalidad el área de esta zona.
6. Los accesos a estacionamientos estarán regidos por la reglamentación correspondiente que garanticen su desarrollo.
7. En los establecimientos comerciales del área de actividad zonal 1que atiendan clientes en mesas y sillas sobre el área de antejardín deberán prever una protección que garantice la no ocupación del área de andén, la cual será definida y reglamentada en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.
8. Las rampas de acceso a estacionamientos tendrán una pendiente del máximo 20% en todo su desarrollo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

9. En los antejardines se permitirán los voladizos reglamentarios únicamente, por lo tanto el cubrimiento de los mismos con parasoles no podrán ser superiores a estos.
10. No se permite voladizos sobre zonas verdes públicas, parques, zonas de protección ambiental, rondas, aislamientos posteriores y en general áreas de usos publico diferentes a antejardines o andenes.
11. En las áreas de antejardines no se podrán localizar ningún poste de manejo de cables. Estos deberán localizarse en áreas correspondientes a césped o en su defecto en el área de inicio del andén posterior al sardinel y en la divisoria de los predios.

Artículo 128º.Restricción de Vías Peatonales. Una vez adoptado el presente Acuerdo no se podrá aprobar por parte de la Administración Municipal, proyectos urbanísticos de vivienda que contemplen la construcción de vías peatonales. Las vías peatonales se permitirán en conjuntos urbanísticos cerrados.

Parágrafo.- Para efectos de legalización de asentamientos urbanos se permitirán aquellos que contemple el estudio técnico de movilidad aprobado por la Secretaria de Transito y Transporte Municipal y el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 129º. Normas para las Expresiones Artísticas en Espacio Público. La ubicación de expresiones artísticas de carácter permanente en el espacio público, requerirá de licencia determinada en el Decreto Nacional 564 del 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 130º. Normas para el Tratamiento de Fachadas, Culatas y Cubiertas de las Edificaciones.
1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación, mantenimiento y buena presentación urbana de las fachadas, culatas y cubiertas de los inmuebles.
2. Las fachadas y culatas de los bienes de interés patrimonial, que se hubieren alterado o modificado, deberán restituirse a las características originales.

Artículo 131º. Publicidad Exterior Visual.- Para los efectos del Plan de Ordenamiento Territorial, entiéndase por publicidad exterior visual, el elemento de comunicación visual instalado para ser observado desde el espacio público, sobre una estructura independiente del predio que lo soporta y que genera un uso que debe ser contemplado en la Ley 140 de 1994 y demás normas que la modifique, complemente o sustituya, estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro del Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Se consideran formas de publicidad exterior visual permitidas en el municipio de Neiva las siguientes: vallas convencionales, vallas unitubulares o petroleras, vallas móviles, vallas electrónicas y globos inflables. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Parágrafo.- Se exceptúa de lo previsto en el presente Acuerdo la publicidad exterior visual con fines políticos que se coloquen con fundamento en la Ley, la cual estará sujeta a la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

reglamentación específica que expide para tal fin el Gobierno Nacional y la Administración Municipal. Aclarando que una vez terminen las contiendas electorales dispondrán de cinco (5) días para retirarlas del espacio público del Municipio. Además de los lugares indicados en la Ley, se prohíbe ubicar elementos de publicidad exterior visual en los siguientes sitios:

a. En las áreas forestales de protección de los ríos y de mantenimiento de los canales.
b. En las franjas de terreno de líneas de alta tensión, quince (15) metros a lado y lado de las mismas.
c. Zonas de interés patrimonial o inmuebles patrimoniales.

Además de los requerimientos contenidos en la Ley, los elementos de publicidad exterior visual ubicados en las zonas urbanas del municipio, deberán instalarse en los predios a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrá sobresalir sobre los costados de los mismos, ni ocupar las zonas o áreas de aislamiento, incluyendo las áreas de antejardín.

Artículo 132º. Utilización del Espacio Público Aéreo. La utilización del espacio público aéreo y otros componentes del espacio público, para efectos de la publicidad visual deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley, y las normas que lo modifiquen o adicionen, de conformidad con el estudio técnico especial para su localización que para el efecto realice la administración. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Parágrafo.- En todo caso, no se permitirá la ubicación de vallas publicitarias en las vías paisajísticas, ejes ambientales ni la destinación de más de una valla por estructura. No se permitirá la colocación de pasacalles en el Municipio de Neiva, sin perjuicio de lo contenido en la Ley. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 133º.Estudio Técnico. El Estudio Técnico que trata el artículo anterior será realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, hará parte integral del Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario en él se analizarán y definirán los impactos de la publicidad visual en los diferentes sectores de la ciudad, teniendo en cuenta:

1. Las restricciones de las zonas de preservación urbanística, arquitectónica, patrimonial o ambiental.
2. Las normas urbanísticas generales sobre actividades, alturas y especificaciones de las áreas donde se pueda localizar la publicidad.
3. El radio visual y alcance de la publicidad.
4. El tipo de vías sobre el cual puede localizarse la publicidad.

Parágrafo.- Para el diseño o mantenimiento de cualquier elemento que haga parte del espacio público se deben tener en cuenta las siguientes normas, o las que la sustituyan, modifiquen o adicionen, para la accesibilidad al espacio público; las cuales se detallan a continuación:

a. NTC 4139: Accesibilidad al medio físico. Símbolo gráfico. Características generales.
b. NTC 4140 (primera actualización). Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, y corredores. Características Generales

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

c. NTC 4143 (segunda actualización). Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Rampas fijas.
d. NTC 4144 (primera actualización). Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Espacios urbanos y rurales. Señalización
e. NTC 4145 (segunda actualización). Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras
f. NTC 4201 (primera actualización). Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos, Bordillos, Pasamanos y Agarraderas.
g. NTC 4279 (segunda actualización). Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Espacios urbanos y rurales. Vías de circulación peatonales horizontales.
h. NTC 4695. Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización para tránsito peatonal en el espacio público urbano.
i. NTC 4774. Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales y pasos subterráneos.
j. NTC 4902. Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel. Señalización sonora para semáforos peatonales.
k. NTC 4904. Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos accesibles.
l. NTC 4960. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Puertas accesibles
m. NTC 4961. Accesibilidad de las personas al medio físico. Elementos urbanos y rurales. Teléfonos públicos accesibles.
n. NTC 5017. Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Servicios sanitarios accesibles.
o. NTC 5351. Accesibilidad de las personas al medio físico. Paraderos accesibles para transporte público, colectivo y masivo de pasajeros.
p. GTC 87. Directrices para tener en cuenta las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad en el desarrollo de normas técnicas
q. Ley 361 de 1997. Por lo cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
r. Ley 762 de 2002. Por medio de la cual se aprueba la Convención Interamericana para la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra las personas con discapacidad.
s. Decreto Nacional 1660 de 2003. Por el cual se reglamenta la accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad.
t. Decreto Nacional 1538 de 2005. Por el cual de reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997
u. Resolución 003636 de 2005. Mintransporte. Por la cual se establecen parámetros mínimos para vehículos de transporte colectivo terrestre automotor de pasajeros que permita la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

CAPITULO IX

PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA

Artículo 134º. Subrogase el artículo 40 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Articulo 40º. Definición.- El patrimonio cultural del municipio está compuesto por todos los elementos, tangibles e intangibles que son expresión de la comunidad que lo habita y le compete al Plan de Ordenamiento Territorial, establecer los mecanismos para el manejo y aprovechamiento del patrimonio tangible, como también proporcionar en el territorio las condiciones adecuadas de equipamiento e infraestructura para que las expresiones culturales intangibles se desarrollen y fortalezcan de forma adecuada. (Ver Plano CG-02 Patrimonio Cultural, Histórico y Arquitectónico)

Artículo 135º. Estrategias de la Administración Municipal para la Preservación del Patrimonio Cultural.- Son estrategias de la Administración Municipal para la preservación del patrimonio cultural las siguientes:

1. Destinar los recursos necesarios para el cumplimiento de las estrategias y hacer el seguimiento del desarrollo de las mismas, garantizando su ejecución.
2. Hacer efectivos los instrumentos de planificación, aplicados al patrimonio, como los Planes Especiales de protección, previa declaratoria y aprobación de la Filial del Consejo de Monumentos Nacionales Seccional Huila.
3. Consolidación y funcionamiento del plan de rutas turísticas propuestas.
4. Mejorar y complementar los proyectos para la realización de equipamientos culturales, principalmente Bibliotecas y centros de capacitación.
5. Realizar la propuesta para el reconocimiento del Municipio como paisaje cultural, con el fin de valorar el territorio rural y potenciarlo, tanto en la región como a nivel nacional.
6. Aplicación de instrumentos de gestión como incentivos al sector privado, para la recuperación de inmuebles de Interés Cultural.
7. Aplicar los lineamientos existentes definidos por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para el manejo del patrimonio arqueológico, con el fin de contribuir a la reconstrucción de un pasado que tiene trascendencia no solo regional sino nacional e internacional.

Artículo 136º. Patrimonio Cultural.- Harán parte las áreas e inmuebles catalogados como patrimonio cultural de la Nación y de los Departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

Resguardo Indígena La Gabriela. De conformidad al artículo 1° de la Ley 1185 de 2008 se identifica el área del resguardo indígena y para su manejo se adoptará el Plan de Ordenamiento Ambiental de la Entidad Territorial Indígena elaborado por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena – CAM, cuyo perímetro se encuentra determinado. (Ver Anexo 6A)

Hitos históricos del municipio. Dentro de los hitos de la ciudad de Neiva se consideran la calle del Comercio que se llamo calle Octava, la de los Turcos calle Novena, la calle Nacional Paseo José Eustasio Rivera, la de Cantarranas carrera Sexta, de la Guanacas carretera al Sur, la calle Caliente o calle del Truco se denomino calle Séptima y la carrera quinta que tenía varios nombres se unifico en una sola arteria. Esta calle se denominaba la primera o calle real entre calles séptima a novena, calle segunda entre las actuales novena a doce y calle de Santa Barbará entre las actuales calles cuarta a séptima.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 137º. Subrogase el artículo 73 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 73º. Patrimonio Arquitectónico.- El patrimonio arquitectónico lo constituye el Conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental, asociativo, testimonial, tecnológico, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte de la memoria urbana colectiva. Se encuentran dentro de esta categoría las áreas de interés patrimonial, los inmuebles aislados de interés patrimonial (los recintos, hitos urbanos), las estatuas, monumentos y fuentes. (Anexo 7)

Artículo 138º. Subrogase el artículo 76 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 76º. Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial.- Dentro de esta categoría se hallan los inmuebles destinados originalmente al uso institucional, cultural, recreativo y los destinados al uso residencial. Dentro de los Elementos Aislados tenemos los recintos y los hitos urbanos.

Artículo 139º. Estatuas, Monumentos y Fuentes.- Conforman y hacen parte del Patrimonio Urbano Arquitectónico del Municipio las Estatuas, Monumentos y Fuentes de interés cultural y patrimonial para la ciudad de Neiva, que por su interés y definición histórica tradicional serían de gran importancia para la ciudad de Neiva (Ver Anexo 8)

Artículo 140º. Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial Rural. Dentro de esta categoría encontramos otros elementos de interés cultural y patrimonial del municipio de Neiva en la zona rural.

Artículo 141º. Criterios Para su Reglamentación.- Las normas y reglamentaciones específicas que se expidan tendrán como fundamento el respeto y la valoración al bien patrimonial, así como a su entorno inmediato y a sus áreas de influencia. Por tal motivo, se dará primordial importancia al manejo de los elementos de amoblamiento urbano y en general, de todos aquellos que en alguna forma afecten la edificación como son los avisos, las antenas para recepción de señales.

Artículo 142º. Requisitos Para Desarrollo de Proyectos.- Cualquier proyecto público o privado que se pretenda desarrollar en el área de interés patrimonial, o intervención sobre cualquiera de los elementos, deberá contar con el concepto previo favorable de la entidad competente que hizo la declaratoria, sobre el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Plan, y las que complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.

Artículo 143º. Tipos de Intervención y de las Acciones.- Se entiende por intervención la acción tendiente a preservar y mantener piezas o conjuntos de la estructura urbana, y muebles o parte de ellos que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, artísticos, culturales o ambientales, merecen ser protegidos, al tiempo que se promueve y facilita su mejoramiento y adecuación. De acuerdo al grado de intervención, éste se clasifica de la siguiente manera:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Preservación Urbanística: Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad y a aquellos que por sus características morfológicas tienen unidad formal, con valor histórico o representativo de una época, en el que se incluyen las edificaciones y tratamientos del espacio público que conforman el área.

Para el tratamiento de soluciones de conjunto por manzana o parte de ellas, se deberán proponer fachadas que se integren con las alturas del sector, previo a los estudios urbanísticos correspondientes de la manzana y sectores colindantes, con el fin de integrar y preservar el patrimonio urbano-arquitectónico en estos casos especiales.

Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: Se aplica a los inmuebles declarados y localizados en la ciudad o centros poblados, cuyos valores culturales representativos sean parte de la memoria cultural de sus habitantes. Los inmuebles arquitectónicos representativos de una época que poseen valores arquitectónicos de organización especial y de localización, las manifestaciones artísticas que se encuentran en el espacio, al interior de un predio privado o bien forman parte de una edificación, las cuales constituyen testimonios representativos del desarrollo artístico y aportan manifestaciones valiosas de arte en la memoria colectiva artística de la ciudad, forman parte de esta clasificación.

Para su tratamiento se permiten modificaciones menores y medianas internas, pero conservando la estructura espacial, tipológica, la cubierta y la fachada; las acciones permitidas son: Mantenimiento, consolidación, liberación, reconstrucción, reintegración, adecuación funcional, subdivisión, ampliación, remodelación y demolición parcial. Así como también se podrán hacer intervenciones por predio individual actualmente sin edificaciones.

Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo.

Artículo 144º. Acciones.- De acuerdo con la clasificación del Tratamiento de conservación descrito en el artículo anterior, se definen las siguientes acciones:

1. **Mantenimiento:** Se refiere a las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes; no se debe afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes. Las acciones concretas son:
   a. **Pintura general o parcial (exterior e interior).** Conservando los materiales y los colores originales (o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los pañetes actuales).
   b. **Saneamiento de las estructuras murarías:** 1) Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (infiltraciones desde las cubiertas y ventanas); 2) contra la flora invasiva localizada en ellas mismas o en sus inmediaciones.
2. **Adecuación funcional:** Se refiere a las obras dirigidas hacia la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con aquel o con la tipología espacial y la vocación original del inmueble. Es un proceso de diseño orientado a la preservación y por lo tanto, respetuoso de los elementos y contenidos originales del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:
   a. Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitabilidad.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

b. Apertura de vanos, de puertas o comunicaciones (relaciones) interiores de forma excepcional, siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
c. Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o divisiones bajas), o se diferencien por el material, color, etc., en cuyo caso el espacio resultante debe retener el tipo de proporción usual en el edificio. Sin embargo, se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular, tales como la crujía sobre la calle (gran salón en primero y segundo piso), comedor, áreas libres de patios y claustros (evitando la pavimentación); se deben conservar igualmente las circulaciones de galerías, pasillos, zaguanes y escaleras.
d. Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales que el clima o el uso declaren necesarios. Los sistemas técnicos pueden ser:
   - Normales: agua, luz, teléfono, drenajes.
   - Excepcionales: sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios.
e. Construcción de "Mezanines" aislados en madera (excepcionalmente), que no impidan la lectura y percepción completas del espacio original interesado en esta acción.

3. Reparaciones locativas: Se refiere a aquellas obras como reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje e instalaciones eléctricas por causa de taponamientos, obsolescencia, fracturas y otros. Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros por donde se piense incrustar la tubería nueva, buscando pinturas murales, que por supuesto, deben ser preservadas.
4. Consolidación: Se refiere a las obras que van dirigidas a asegurar la preservación de la totalidad o de una parte del inmueble, cuando ha sido afectada notoriamente por un deterioro. Pueden ser de dos tipos:
   Estructural: Cuando los elementos intervenidos son de competencia de la estructura como:
   - Cimientos y muros
   - Entrepisos
   - Cubiertas
   - Circulaciones verticales

   Formal: Cuando los elementos intervenidos no son estructurales, como:
   - Pañetes
   - Molduras exteriores e interiores
   - Cornisas
   - Muros divisorios, elementos decorativos, yeseras, pinturas, etc.
5. Liberación: Se refiere a las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores substanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del hecho urbano, que los distorsionan o que afecta la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman. El proceso de liberación de adiciones comprende las siguientes acciones:
   - Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado tanto a las proporciones como a sus tratamientos formales.
   - Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original.
- Retiro de pañetes en cemento sobre muros trabajados con pañetes de cal o tierra
- Retiro de pisos que ocultan a los originales
- Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.

6. Reintegración: Se refiere a las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido (o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible), alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo. Las acciones pueden ser:
   - Componentes formales asociados a vanos de todos los tipos o eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
   - Faltantes (menores y/o mayores) en cornisas, molduras, portadas, etc.
   - Reposición de zócalos y faltantes en pañetes
   - Valores de la textura de los materiales del inmueble.
7. Reconstrucción: Son las obras dirigidas a rehacer, total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucciones son:
   - La anastilosis, se realiza a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.
   - Reconstrucciones parciales, se efectúa con complementos materiales para restituir una función a un elemento estructural, como:
     - Un muro semiderruído
     - El fuste de una columna o un tambor
     - El tramo de cubierta colapsado
   - Reconstrucciones totales, tienen un carácter excepcional porque conciernen a la totalidad del inmueble. No se puede realizar la reconstrucción total de un inmueble cuando la destrucción ha sido causada por un desastre natural (avalancha y procesos erosivos).
8. Subdivisión: Es la acción que tiene por objeto incidir en el espacio interior del inmueble existente, para adecuarlo temporalmente a usos permitidos.
9. Ampliación: Se refiere a la obra dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes, anexos al inmueble existente, sin que por ello lleguen a alterar o modificar sus condiciones originales.
10. Remodelación: Se refiere a la obra dirigida al diseño de nuevos espacios o lugares, a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o del sector homogéneo. Comprende cambios en la distribución interior y en la ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, modificación de los niveles de entrepiso, creación de entresuelos, mezzanines, dentro de la actual envolvente volumétrica. Las intervenciones también buscan habilitar el espacio o el lugar, acondicionarlos para un propósito determinado o modificarlos, en el caso en que algunos elementos hayan perdido la relación que mantenían con la totalidad.
11. Demolición: Son las obras que dan cuenta del proceso de derribo de un inmueble o de su conjunto, con el fin de afectar la densidad, los usos y el diseño estructural existentes.
12. Restauración: Acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble, fundamentada en el respeto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

conservando el uso original o asignándole otro que respete su estructura espacial. Son elementos destinados a reemplazar las partes que falten, debe integrarse armónicamente en el Conjunto pero distinguiéndose a su vez de las partes originales a fin que la restauración no falsifique el documento de arte y de historia.

Artículo 145º. Responsabilidades.- El Patrimonio Cultural se rige por las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de Cultura, los Centros filiales del Consejo de Monumentos Nacionales y por la Administración Municipal quien los identificará, catalogará y normatizará, cuando sean de su competencia y ámbito territorial.

Parágrafo 1. Los propietarios de bienes identificados como de patrimonio serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y de realizar las obras de mantenimiento.

Parágrafo 2. A quienes demuelan bienes inmuebles declarados de preservación o de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o incumplan las obligaciones de adecuada conservación se les impondrá las sanciones establecidas por la Ley sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena la Ley.

Artículo 146º. Compensaciones.- Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados como de preservación urbanística, ambiental, arquitectónica, artística y cultural, deberán ser compensados mediante la aplicación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, compensaciones económicas, beneficios y estímulos tributarios, los contemplados en el Decreto Nacional 151 del 22 de Enero de 1998 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, y otros sistemas que se reglamenten. La Administración Municipal desarrollará los instrumentos y mecanismos de compensación para efectos de dar aplicación al artículo anterior.

CAPITULO X

ZONAS DE DESARROLLO TURÍSTICO PRIORITARIO

Artículo 147º. Zonas de desarrollo turístico prioritario .Las zonas de desarrollo turístico prioritario son las extensiones de territorio que por contener un potencial de recursos turísticos deben someterse a medidas especiales de protección y a un planeamiento integrado que ordene su territorio. **(Ver Plano CG-03 Áreas Turísticas Prioritarias)**

Se establecen las siguientes zonas de desarrollo turístico prioritario, ubicadas en el casco urbano del Municipio de Neiva:

1. Centro empresarial y comercial de Negocios y Servicios José Eustasio Rivera.
2. Parque Islas de Aventura.
3. Malecón.
4. Concha Acústica Jorge Villamil.
5. Parque Remate Río del Oro.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

6. Corredor Férreo.
7. Estación del Ferrocarril.
8. Paseo del Bambuco.
9. Parque Lineal Las Ceibas.
10. Predio del Teatro Pigoanza.
11. Parque Peñón Redondo.
12. Parque El Curibano.
13. Parque Mampuesto.
14. Jardín Botánico.

Artículo 148º. Predios de Desarrollo Turístico Prioritario. Se determinan y declaran los siguientes predios de desarrollo turístico prioritario del municipio de Neiva, correspondiente al Centro Poblado de Fortalecillas:

1. **Declaratoria de Áreas Turísticas Prioritarias de predios:** Estos predios serán identificados y definidos en la Unidad de Planificación Rural adoptada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
2. **Declaratoria de Áreas Turísticas Prioritarias de vías de Fortalecillas:** Estas vías serán identificadas y definidas en la Unidad de Planificación Rural adoptada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
3. **Declaratoria de Áreas Turísticas Prioritarias del corredor férreo:** El corredor férreo se declara como área turística prioritaria desde la ciudad de Neiva hasta el Río Fortalecillas pasando por el Centro Poblado del mismo nombre.
   El predio de la estación del ferrocarril ubicado en el plano.
4. **Declaratoria de Áreas Turísticas Prioritarias del Puerto Remolino: sobre el río Magdalena** al final de la calle 4ª siguiendo la ronda del río desde la calle 4ª en sentido sur 150 metros.

Artículo 149º. Se determinan y declaran las siguientes zonas de desarrollo turístico prioritario del municipio de Neiva, correspondiente al Centro Poblado del Caguán y San Francisco.

1. El Atrio de la Iglesia y la Plaza Central del Corregimiento del Caguán.
2. Templo Santuario Señor de los Milagros Vereda San Francisco

CAPITULO XI

ARTICULACIÓN REGIONAL

Articulo 150º. Consérvese el artículo 44º del acuerdo Nº 016 de 2000. Relaciones Interregionales .- De acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997, en el capítulo 2, articulo 6, numeral 3, se deberá tomar en cuenta las relaciones intermunicipales y regionales, atender las relaciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

Articulo 151º. Consérvese el artículo 45º del Acuerdo Nº 016 de 2000. Objetivos Generales Para El Ordenamiento Regional

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. Generar la estructura urbana necesaria para que en el largo plazo se pueda consolidar el municipio como la Metrópoli Centro – Sur.
2. Fortalecer el planeamiento regional concertado para hacer del municipio de Neiva y sus municipios cercanos, un territorio fuertemente atractivo para la inversión privada y estatal de carácter departamental, nacional e internacional. Especialmente con los municipios pertenecientes al denominado "Valle de Neiva" que son los municipios de Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe y Neiva.
3. Fundamentar el desarrollo de la región en la valorización del medio ambiente como elementos estructuradores de la región.
4. Promover la localización estratégica de manera concertada de las actividades de la región de la Cuenca Alta del Río Magdalena para fomentar un desarrollo integral y completo, creando una "Red solidaria de asentamientos en la región", en función, no solo de las necesidades de la región, sino como puerta para la Amazonía colombiana.
5. Promover una infraestructura vial y de transporte, a partir de la consolidación de las vías municipales que integre el territorio y complementar con criterios de equilibrio los equipamientos regionales y los servicios públicos.

Articulo 152º. Consérvese el artículo 46º del acuerdo Nº 016 de 2000. Políticas Generales Para El Ordenamiento Regional

1. Fijar concertadamente en el corto plazo, con los municipios pertenecientes a la "Cuenca Alta del Río Magdalena" unos requerimientos de ordenamiento mínimos que permitan la consolidación de un territorio altamente atractivo para la inversión.
2. Garantizar en el corto y mediano plazo la protección de los elementos naturales que tienen implicaciones regionales como estructuradores de la región.
3. Garantizar en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

Articulo 153º. Consérvese el artículo 47º del acuerdo Nº 016 de 2000. Necesidad de Preparar Al Municipio en Función de La Articulación Regional.- El modelo regional a desarrollar se estructura prioritariamente en el tratamiento específico de las siguientes dimensiones y prevalencias así:

1. Manejo de recursos hídricos y orográficos.
2. Servicios públicos básicos.
3. Infraestructura vial y de transporte.
4. Vivienda de interés social.
5. Equipamientos.

Articulo 154º. Consérvese el artículo 48º del acuerdo Nº 016 de 2000. Objetivo Regional Del Manejo De Recursos Hídricos Y Orográficos.- Garantizar el suministro de agua y la protección de las aguas subterráneas, la eliminación y/o tratamiento de aguas residuales y protección de las aguas superficiales, la regulación de los caudales y protección contra inundaciones, la protección del sistema orográfico y la regulación de su desarrollo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Articulo 155º. Consérvese el artículo 49º del acuerdo Nº 016 de 2000. Componentes Del Manejo De Recursos Hídricos Y Orográficos.- Para la determinación de los componentes se asume el total del sistema hídrico perteneciente a la competencia de CORMAGDALENA.

Componente hídrico. Se conforma por los cuerpos de agua superficiales, la delimitación de la ronda técnica y la determinación de una zona de manejo y preservación ambiental regional, que cumplirán funciones para el recreo, la ecología, el bioclima y clima de los municipios y la estructuración del paisaje. Estas zonas están constituidas tanto por bosques como por paisajes abiertos, han de quedar libres de cualquier actividad constructora que supondría un debilitamiento de sus funciones. Deberán incluir las áreas de recreo periurbano y conectar estas áreas con el paisaje abierto. Su dimensión deberá ser definida conjuntamente +por los municipios pertenecientes a la cuenca alta del río Magdalena.

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

El sistema orográfico está conformado por las características dominantes del relieve en el área urbana y rural. Las grandes unidades paisajísticas también hacen parte de estas áreas, determinadas según lineamientos ambientales de la CAM.

Articulo 156º. Consérvese el artículo 50º del acuerdo Nº 016 de 2000. Objetivo Regional De Los Servicios Públicos.- Generar un plan maestro de acueducto y alcantarillado que permita el desarrollo adecuado de los municipios, con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes en el corto y mediano plazo. Los municipios con los que se deberán celebrar acuerdos son: Palermo, Yaguará, Hobo, Campoalegre, Rivera, Tello, Villavieja, Aipe. Las entidades que intervienen en la determinación de este plan son la Gobernación, La CAM, las empresas prestadoras del servicio y las oficinas de planeación de los respectivos municipios pertenecientes al valle de Neiva.

Articulo 157º Consérvese el artículo 51º del acuerdo Nº 016 de 2000. Objetivo Regional de La Infraestructura Vial Y de Transporte. Promover la conexión intermunicipal para fomentar su desarrollo potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales.

Articulo 158º. Consérvese el artículo 52º del acuerdo Nº 016 de 2000. Objetivo Regional de la Vivienda de Interés Social.- Determinar el déficit de vivienda actual y proyectada al largo plazo, en los municipios pertenecientes al Valle de Neiva para buscar un consenso político en busca de un sistema de cooperación inter-administrativo que les permita establecer un programa de oferta de suelos para vivienda de interés social del nivel regional, con criterios de

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

complementariedad e interdependencia. Este consenso político también debe ser coordinado con los Departamentos y Municipios donde existen zonas de despeje y distensión, para coordinar programas de vivienda y reubicación para la población desplazada.

Articulo 159º. Consérvese el artículo 53º del acuerdo Nº 016 de 2000. Objetivo Regional Del Equipamiento.- Generar un sistema de equipamientos regionales con una jerarquía que responda a la evaluación de número de habitantes por municipio, número de habitantes del ámbito funcional, evaluación de las actividades económicas, movimientos pendulares poblacionales y dotación con servicios básicos sociales. Para lo cual, se deberá presentar a la Gobernación del Departamento en un plazo no mayor a un año, la base de datos realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Neiva de los equipamientos de dichos municipios y realizar los ajustes necesarios con la participación de las oficinas de planeación de los respectivos municipios.

Articulo 160º. Consérvese el artículo 55º del acuerdo Nº 016 de 2000. Componentes Del Equipamiento Regional. Los equipamientos que deberán incluirse dentro de un plan de equipamientos regionales son:

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

CAPITULO XII

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 161º. Subrogase el artículo 41 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 41º.Definición.- El Sistema de Equipamiento hace referencia al conjunto de espacios, edificaciones e infraestructuras destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la Administración Pública y a los servicios municipales básicos, teniendo en cuenta los tamaños y localización de cada comunidad dentro de cada Unidad de Gestión Local; permitiendo satisfacer sin distinciones de calidad, las necesidades de cada grupo poblacional en forma coherente y equilibrada. **(Ver Plano FU-13 Equipamientos Urbanos)**

Artículo 162º. Principios Básicos.- La política social de equipamientos se desarrolla teniendo en cuenta los siguientes principios básicos:

1. **La Equidad**: En la distribución racional, homogénea y equitativa de equipamientos la totalidad del territorio teniendo en cuenta criterios de cobertura que promuevan la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

consolidación y la generación de nodos de servicios que dinamicen el desarrollo urbano en Barrios, sectores, centralidades y centros poblados.

2. La Calidad: En la dotación de edificaciones de espacios y escenarios caracterizados por arquitectura moderna atractiva novedosa y confortable que interprete las necesidades colectivas.
3. La Accesibilidad: De todas las personas sin distinción alguna en especial los discapacitados, en adecuadas condiciones de seguridad y oportunidad.
4. La Integralidad: A través de la articulación del sistema de equipamientos con los sistema de viviendas, espacio público, movilidad, servicios públicos y ambiental estableciendo relaciones de interdependencia y conexión funcional entre los equipamientos para promover la descentralización de actividades y su uso racional.
5. La Responsabilidad: De la Administración Municipal en el cumplimiento del deber social mediante la oportuna gestión y destinación de recursos que atiendan las necesidades y exigencias de las comunidades así como en el seguimiento y evaluación permanente de las condiciones de la infraestructura prestadora de servicios y en la definición de mecanismos e instrumentos de planificación que prevean y orienten de manera programática las acciones Administrativas. De igual manera, para los ciudadanos en la apropiación, preservación y cuidado de las edificaciones, instalaciones y espacios designados para su buen uso.

Artículo 163º. Objetivo General. Ordenar y consolidar los equipamientos como un sistema estructurante que prevea y satisfaga con suficiencia los requerimientos comunitarios, mediante la dotación estratégica y equilibrada.

Artículo 164º. Objetivos Específicos.

1. Aportar a todos los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social diversa que la ciudad posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como ciudadanos.
2. Contribuir a equilibrar los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales del Municipio.
3. Proveer los espacios y la estructura necesaria que les permita servir como fundamentos estructuradores de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.
4. Garantizar progresivamente la distribución equitativa de la infraestructura de servicios con criterios de cobertura y calidad.
5. Localizar nuevos equipamientos como oferta de servicios urbano-regionales.

Artículo 165º. Clasificación.- El equipamiento colectivo por sus características puede ser:
Equipamiento Colectivo Institucional.- Incluye la infraestructura destinada a prestar los servicios sociales básicos de salud, educación, seguridad, cultura y desarrollo comunitario, entre otros.
Equipamiento Colectivo Recreativo.- Comprende la infraestructura dedicada a la recreación activa y pasiva.

1. El equipamiento colectivo recreativo destinado a la recreación activa comprende los juegos infantiles, canchas deportivas, unidades recreativas, polideportivos, escenarios deportivos de alta competencia tales como estadios, coliseos, velódromos y similares.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. El equipamiento colectivo recreativo destinado a la recreación pasiva comprende las zonas verdes, parques ornamentales, áreas forestales protectoras marginales de los cuerpos de agua, bosques, parques naturales, plazas y plazoletas.

Artículo 166º. Clasificación Según su Cobertura.- Los equipamientos municipales se clasifican según su cobertura en el territorio. Para sus efectos normativos el equipamiento colectivo se divide según ámbitos o radios de influencia de la siguiente manera:

1. Cobertura Nacional: Equipamientos de interés público destinados de manera estratégica por el gobierno Nacional para su implantación y desarrollo en el territorio Municipal.
2. Cobertura Regional: Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio involucrando inclusive a los municipios circunvecinos, cuyos servicios tienen una cobertura subregional y regional, que suplen o complementan las necesidades de los habitantes de la Región . Se consideran de alto impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.
3. Cobertura Urbana: Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población de la cabecera urbana. Se consideran de alto impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.
4. Cobertura de las Unidades de Planificación Zonal: Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas determinadas que suplen o complementan las necesidades de la comunidad urbana y rural se consideran de mediano impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en la Norma.
5. Cobertura de las Unidades de Gestión Local: Son aquellos equipamientos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, culturales, de salud, de culto, recreación, deporte y bienestar social como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda en el ámbito de un grupo de barrios, urbanización, vereda, comuna o corregimiento. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

Artículo 167º. Clasificación de los Equipamientos de Acuerdo a Su Función.- De acuerdo con su naturaleza y función, los Equipamientos Municipales se clasificarán así:

1. Salud: Destinado a instituciones prestadoras de servicios de salud y pertenecientes al régimen de salud.
    a. Puestos de Salud
    b. Centros de Salud
    c. Unidades intermedias de Salud
    d. Clínicas
    e. Hospitales

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Educación: Instituciones destinadas a la formación, instrucción y capacitación de los ciudadanos.
    a. Educación preescolar
    b. Educación básica, primaria y secundaria
    c. Educación media
    d. Educación Superior
    e. Educación Especial
    f. Centros de investigación
    g. Centros de Capacitación
    h. Centros de Formación artística
3. Centros Religiosos: Equipamientos destinados para la práctica y desarrollo de las diferentes actividades religiosas
4. Cultura: Espacios destinados a la custodia, fomento, difusión, transmisión y conservación de la cultura y el conocimiento.
    a. Bibliotecas
    b. Centros culturales y de información
    c. Salones Culturales
    d. Museos
    e. Jardines botánicos
    f. Auditorios
    g. Teatros
    h. Salas de Concierto
    i. Centros de Convenciones
5. Recreación y Deporte: Destinados para el esparcimiento y recreación de los ciudadanos y para la práctica de ejercicios físicos, competencias deportivas y presentación de espectáculos recreativos.
    a. Estadios
    b. Coliseos
    c. Polideportivos
    d. Clubes deportivos
    e. Ciclorutas y ciclódromos
    f. Parques, Plazas, Plazoletas y Zonas Verdes
    g. Mobiliario Urbano
6. Bienestar Social: Destinado al desarrollo y promoción del bienestar social, interrelación y acciones de carácter comunal.
    a. Organizaciones de Asistencia social
    b. Guarderías infantiles
    c. Orfanatos
    d. Hogares geriátricos
    e. Hogares para discapacitados
    f. Hogares de paso
    g. Centros de rehabilitación
    h. Centros juveniles
7. Seguridad y Defensa: Equipamientos destinados para la generación, distribución y administración de los servicios públicos. Comprende la infraestructura necesaria para que

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

la estructura orgánica de la fuerza pública opere en el territorio.

a. Inspecciones de Policía
b. Comandos
c. Centros de Reclusión
d. Batallones
e. DAS –CTI
f. CAI

8. Transporte: La infraestructura que garantiza la accesibilidad y conectividad de las personas con el transporte publico
   a. Terminales de carga y pasajeros
   b. Paraderos
   c. Aeropuertos
   d. Puertos fluviales
9. Prevención y Atención de Desastres: La infraestructura y espacios necesarios que garantizan la atención de desastres
   a. Cruz Roja
   b. Bomberos
   c. Defensa Civil
   d. Organismos de Socorro
   e. Alojamientos temporales
10. Justicia y Control: Sedes administrativas y operativas que garantizan el cumplimiento de los deberes y derechos de los ciudadanos
    a. Palacio de justicia
    b. Fiscalía
11. Productivos: La infraestructura que permite el desarrollo de actividades industriales.
    a. Industrias (pequeña, mediana, grande)
    b. Parques industriales
12. Comercial y de servicios: Equipamientos y espacios destinados al abastecimiento, conservación, comercialización y financiero.
    a. Centrales de Abasto
    b. Plazas de mercado
    c. Centros comerciales
    d. Plazas comerciales
    e. Supermercados
    f. Hipermercados
    g. Mega tiendas
    h. Entidades bancarias y financieras
    i. Cajeros automáticos
13. Administrativos: Sedes y espacios de organismos de Administración Municipal, Departamental o Nacional.
    a. Alcaldía
    b. Gobernación
    c. Oficinas administrativas
    d. Entes gubernamentales

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

TITULO III

COMPONENTE URBANO
CAPITULO I
EL MODELO TERRITORIAL URBANO

Artículo 168º. Subrogase el artículo 56 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 56º.Definición .- Es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico, clasificado como suelo urbano, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

Articulo 169º Subrogase el artículo 58 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 58º.Determinación Del Suelo Urbano.- Para el Municipio de Neiva, se determinan dos 2 áreas urbanas a saber:

1. Suelo urbano de la Cabecera Municipal
2. Suelo urbano de los centros poblados determinados en el componente rural del presente Acuerdo.

Artículo 170º. Barrio: Es la unidad física urbana construida que forma la Ciudad, con un borde o límite y se centra en su núcleo por tiendas barriales, una escuela de barrio u otros servicios comunitarios como educación, salud y recreación; donde se albergan los actos de la comunidad para suplir sus necesidades socio-espaciales. Es igualmente considerada como una unidad de desarrollo u ordenamiento en la Ciudad. Puede estar conformada por conjuntos de vivienda, urbanizaciones, edificios, conjuntos cerrados, entre otros.

Dentro de la estructura urbana del Municipio de Neiva un barrio puede estar conformado por solo viviendas producto de una Urbanización siempre y cuando reúna los requisitos exigidos en la reglamentación determinada por la Administración Municipal. De igual manera, un barrio puede estar integrado en forma conjunta por viviendas de una urbanización, o varias urbanizaciones o sectores urbanos. **(Ver Anexo 9)**

Artículo 171º. Clasificación de Barrios.- Después del proceso de reorganización barrial adelantado en el Municipio de Neiva, la distribución político administrativa se clasifica los siguientes barrios conformados por sus sectores y/o urbanizaciones.

Parágrafo.- Se definen siguientes límites específicos de los barrios y asentamientos del Municipio de Neiva, los cuales se encuentran demarcados e identificados de la siguiente manera. **(Ver Anexo 10)**

Artículo 172º. Propiedad Horizontal.- El suelo también se conforma por conjuntos cerrados, condominios y/o edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y por las Unidades Inmobiliarias Cerradas que son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente. **(Ver Anexo 11)**

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 1.- Para considerarse un Conjunto cerrado, condominio y/o edificio sujeto a la propiedad horizontal deberá haber sido autorizado por la licencia de construcción o reunir las exigencias establecidas por la Ley 675 de 2001 o en las que se complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.

Parágrafo 2.- Para constituirse como unidad inmobiliaria cerrada u otra posibilidad que prevea la normativa vigente respecto al cambio de uso de las áreas de uso público para que se vuelvan privadas de uso comunal del condominio mediante este Acuerdo se autoriza el cambio previo la presentación y aprobación del estudio de dichas áreas y su canje propuesto al Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el cual, se demuestre que comparte elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual.

Parágrafo 3.- Los conjuntos cerrados sujetos al régimen de propiedad horizontal así como los conjuntos, edificios se sujetaran a las disposiciones establecidas para su organización y funcionamiento determinadas por la Ley 675 de 2001.

Artículo 173º. Sectores Subnormales.- Son aquellos que se han adelantado sin ninguna clase de planeamiento y en sectores o zonas no aptas para el desarrollo urbano por encontrarse en zonas de amenaza y riesgo por pendientes, o por inundación, o por ser desarrollados en la ronda de quebradas y Ríos y que según los estudios adelantados deben ser reubicadas la mayoría de sus viviendas y las que se encuentren en zonas estables serán sujetas a desarrollos de mejoramiento integral. (Ver Anexo 12)

Parágrafo 1. En toda urbanización de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que se desarrolle a partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo deberá contemplar la reubicación de viviendas en alto riesgo dando cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente.

Parágrafo 2. Todo programa específico de reubicación deberá prever los mecanismos de carácter institucional que garanticen la no-ocupación de las áreas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse, permitan el desalojo inmediato.

Artículo 174º. Subrogase el artículo 28 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 28º.Zonas con Procesos de Urbanización. Toda urbanización o asentamiento que se encuentre en procesos de construcción o consolidación deberá obtener un acto administrativo que cuente con planos urbanísticos aprobados para que se entienda que están debidamente legalizados, respetando las áreas de protección por rondas, zonas de amenaza alta y pendientes mayores al 25% concordante con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo.- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal integrará los sectores desarrollados por Asentamientos, Urbanizaciones, Conjuntos y Edificios una vez sean legalizados al correspondiente barrio que pertenezcan según se establece en el presente Acuerdo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 175°. Modelo Territorial Urbano. Para "consolidar" el Modelo Territorial Urbano, se definieron áreas de análisis y estudio, teniendo en cuenta las características topográficas, físicas y las actividades actuales generadas en el ámbito territorial. Con esta base, se determina cuales son las causas de conflicto en el área urbana con lo cual se plantea un modelo a implantar para los nuevos desarrollos del Municipio y para ordenar y consolidar los sectores ya conformados.

El Modelo Territorial Urbano se reconoce multipolar, en el cual estará divida el área urbana por áreas funcionales autosuficientes e integrales en lo referente a actividades físico espacial, creando núcleos de actividad que equilibran la funcionalidad del territorio, conectados por un sistema vial arterial, basado en los sistemas estructurantes.

Articulo 176º. Subrogase el artículo 59 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 59º.Estructura del Suelo Urbano.-El suelo urbano del Municipio de Neiva se encuentra estructurado para su análisis, manejo y distribución de tres formas bien definidas como son la distribución físico espacial, la distribución político administrativa y la distribución de desarrollo funcional.

Articulo 177º. Subrogase el artículo 60 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 60º. Distribución Física y Espacial. El suelo urbano del Municipio de Neiva se encuentra distribuido físico espacialmente por Unidades de Planificación Zonal (UPZ), en las que se reconocen las comunas existentes y se definen así: UPZ 1 denominada La Magdalena; UPZ 2 denominada La Toma; UPZ 3 denominada Las Ceibas; UPZ 4 denominada Del Oro" UPZ 5 denominada Las Islas la Gaitana. **(Ver Anexo 13)**

La distribución físico espacial del territorio urbano de la ciudad por intermedio de las Unidades de Planificación Zonal (UPZ) busca articular y potenciar las gestiones de las comunas actuales existentes garantizando la comunicación y descentralización a través de las zonas administrativas, que permitan complementar las unidades de gestión local para la funcionalidad del Territorio, garantizando un reparto equitativo de equipamientos en el área urbana.

Articulo 178º. Distribución Político Administrativa.- Para el manejo Político Administrativo el Municipio establece 10 comunas para la ciudad, quedando referenciadas de la siguiente manera. **(Ver Anexo 14) (Ver Plano FU-02 Distribución Política Administrativa)**

Articulo 179º. Distribución de Desarrollo Funcional.- Para el análisis y desarrollo funcional se adoptan las Unidades de Gestión Local que están conformadas por las áreas residenciales, las áreas de actividad económica destinadas a servicios urbanos, los equipamientos; y su articulación con el espacio público, las redes viales y las áreas de centralidades.

Para su identificación se tuvieron en cuenta las zonas homogéneas físicas Urbanas que por características similares en cuanto a Topografía, Usos del Suelo, Vías, Servicios Públicos, Estratificación socio económico de las Viviendas, tamaño del Lote, densidad poblacional,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

índices de construcción, calidad de los suelos y su articulación con las zonas geoeconómicas nos permitieron definir las siguientes UGL.

Las unidades de gestión local nos permiten alcanzar y tomar decisiones sobre los diversos atributos y sistemas que la conforman, con el propósito de atender las necesidades de sus habitantes, permitiéndonos reorientar el desarrollo y generando atributos urbanos suficientes en cantidad, cobertura y sus aspectos cualitativos ajustados a las características y comportamientos de la población y sus patrones culturales y de consumo. (Ver Plano FU-03 Distribución Físico Espacial y de Desarrollo Funcional).

Dentro de la Unidad de Gestión Local se determinará la localización de servicios educativos, salud, espacio público, equipamientos comunitarios como centros de acopio, centros culturales o comunales; consultando radios de influencia de acuerdo con la localización de la población, para facilitar el acceso equitativo de la población a todos los bienes y servicios y evitar las formas de exclusión que se pueden derivar de localizaciones no planeadas o ineficientes o alejadas de las zonas residenciales.

Articulo 180º. Distribución y Estructura Urbana.- Teniendo en cuenta la división físico espacial y funcional del suelo urbano y de acuerdo a la reorganización barrial del municipio su distribución y estructura urbana queda integrada por barrios sujetos a Propiedad Horizontal, urbanización y sectores distribuidos de la siguiente forma:

Articulo 181º. Subrogase el artículo 97 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 97º. Centralidades Urbanas.- Son referencias simbólicas espaciales y funcionales de la estructura urbana, se caracterizan por la complejidad funcional al estar apoyada en la actividad comercial, combinadas con otros tipos de actividad y la coexistencia de equipamientos privados y públicos y eventualmente de sitios o nodos de intercambio modal de transporte de pasajeros, complementados con usos residenciales.
Las centralidades urbanas son espacios donde se producen intensos intercambios colectivos, por lo tanto al formar parte de un sector urbano, se consideran de diferentes escalas y áreas de influencia, con diferentes grados de diversificación funcional e intensidades de uso.

Articulo 182º. Objetivos:- Es el de consolidar una estructura de desarrollo polinuclear y reforzar el poder de atracción del centro principal. Es la oportunidad de aprovechar las zonas de actividad comercial para crear o consolidar centralidades de manera que ordenen el territorio y acerquen los servicios a la comunidad.

Articulo 183º. Categorización de Las Centralidades Urbanas.- Se propone la categorización de tres niveles básicos que plasman centralidades diferentes:

Articulo 184º. Centralidad de Primer Orden. Transciende en aspectos que hacen la identidad misma de la ciudad, cuya revitalización y mejoramiento se entiende de importancia estratégica. Este inmerso en el sector de renovación urbana.

a. Centro Tradicional.
b. Centro Empresarial, Comercial, de Negocios y Servicios José Eustasio Rivera.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

c. Centro Regional de servicios La Libertad.

Articulo 185º. Centralidad de Segundo Orden.- Porción estrechamente ligadas a las estructuras lógicas urbanas particulares, en lo territorial, en la oferta de servicios y lo social. Deben ser definidas para las UPZ restantes, porque es allí donde se logra complementar el déficit de equipamiento local o de las unidades de gestión local que por su especificidad o magnitud deban tener un mayor grado de complejidad. Compuesta por las siguientes:

a. Centralidad Matamundo
b. Centralidad del Sena Industrial
c. Centralidad del Curíbano
d. Centralidad comercial y de Servicios AV 26

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

1. Universidades y centros tecnológicos con una capacidad mayor a 3.000 alumnos.
2. Planteles de educación secundaria y media de 3.000 a 1.500 alumnos.
3. Museos, centros culturales, artísticos y servicios turísticos.
4. Bibliotecas.
5. Salud en Nivel de atención 1, 2, 3, hospitales, puestos de salud y Clínicas especializadas.
6. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, equivalente hasta un cincuenta por ciento del área destinada como centralidad con comercio zonal compatible.

Articulo 186º. Centros logísticos locales. Responden a una lógica organización urbana, por lo tanto son más que una oferta de servicios, en los cuales la comunidad materializa su auto prestación y serán estos centros donde en primera instancia se subsane el déficit de equipamientos y espacios públicos de barrios y sectores.

a. Centro logístico Luis E Vanegas.
b. Centro logístico Mampuesto
c. Centro logístico de Cándido
d. Centro logístico las Granjas
e. Centro logístico las Ceibas
f. Centro logístico el Tesoro
g. Centro logístico la Rioja
h. Centro logístico de Peñón Redondo
i. Centro logístico Panorama
j. Centro logístico Prado Alto
k. Centro logístico de Timanco

Parágrafo.- El Centro tradicional se reordenara mediante plan parcial de renovación urbana y el Centro Empresarial y Comercial de Negocios y Servicios, Las centralidades de segundo orden y los centros logísticos locales se deberán desarrollar mediante planes de implantación dando cabida a los diferentes usos dotacional que la zona requiere previa sustentación técnica adelantada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal donde se integrada el uso comercial zonal y la vivienda compartida.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

CAPITULO II

POLÍTICAS URBANAS
DEFINICIÓN, OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Artículo 187°. Naturaleza y Objetivos. Las políticas urbanas de corto y mediano plazo, definen un conjunto de actuaciones urbanísticas que pueden ser ejecutadas tanto por iniciativa privada, pública o mixta, las cuales se apoyan en las reglamentaciones urbanísticas sobre uso y tratamiento del suelo urbano y de expansión, urbanizable y construido.

Las políticas de corto y mediano plazo se promoverán y ejecutarán a través de un proceso de transformaciones continuas y progresivas, pero controladas sobre las diferentes porciones del territorio donde el Municipio debe regular los usos y tratamientos del espacio urbano, fundamentándose en la función pública del urbanismo y en los efectos de sus acciones urbanísticas, para orientar las actuaciones de urbanización y edificación y operaciones destinadas a optimizar el aprovechamiento de la ciudad construida, a mejorar su competitividad y la calidad del espacio urbano.

Las políticas de corto y mediano plazo que se promoverán para el suelo urbano del Municipio están en armonía con el modelo estructural de las políticas de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

Artículo 188°. Política de La Estructura Urbana.- La forma de la estructura urbana de la ciudad será múltiple, de tal manera que se orientará hacia la configuración de componentes o zonas urbanas autosuficientes e integrales, reforzadas por núcleos de actividad y centralidades urbanas.

Artículo 189°. Estrategias.-

1. Cada Unidad de Gestión Local tendrá sectores con una relativa especialización en sus actividades; contará con áreas verdes en proporción a la población que alberga, igualmente, cada una debe ser autosuficiente, integral.
2. Se realizará el ordenamiento espacial en las escalas de ciudad, UPZ y unidades de gestión local, mediante una nueva determinación e implementación de tratamientos y normas urbanísticas.
3. Cada Unidad de Planificación Zonal contará con una centralidad que permitirá la complementación del equipamiento de impacto zonal requerido para suplir las necesidades no estimadas dentro de las Unidades de Gestión Local, de igual manera se contará con un parque de ciudad para suplir el déficit de espacio público y una unidad deportiva y cultural de cubrimiento zonal.

Artículo 190°. Políticas de crecimiento urbano.- La ocupación y manejo del suelo urbano, se realizará con la aplicación de criterios de integración, autosuficiencia y equilibradas densidades territoriales.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las zonas donde se adelanten procesos de renovación urbana, se adelantarán con el principio de mayor valor del suelo por contar con infraestructura de servicios públicos, de mejorar lo existente siempre y cuando se ajuste a las nuevas densidades propuestas, que lo nuevo se construya bien, y el patrimonio se conserve.

Las áreas urbanas con desarrollos subnormales existentes, serán objeto de procesos de reubicación y traslado o rehabilitación para fortalecer los programas de V.I.S. permitiendo con ello la recuperación de rondas de protección y el mejoramiento del impacto urbano de la ciudad.

Artículo 191°. Estrategias de Consolidación:

1. La distribución espacial de la población urbana y sus usos se realizará teniendo en cuenta las nuevas expectativas de conexión con los sistemas viales nacionales e internacionales.
2. El desarrollo de medidas que permita la ocupación de los vacíos urbanos con procesos de urbanización, articulados a la ciudad construida.
3. La delimitación de áreas de actividad que resuelvan y eviten los conflictos debidos a usos incompatibles de la dispersión desordenada de las actividades.
4. La delimitación de áreas especiales de equipamiento para preservar el existente, evitar impactos negativos y obtener su adecuada distribución espacial en las diferentes escalas de la ciudad.
5. La aplicación de los instrumentos considerados en la Ley, sobre desarrollo y construcción prioritaria, adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial y expropiación por vía administrativa.
6. La legalización de los barrios subnormales que no estén ubicados en zona de alto riesgo, serán objeto de legalización y de mejoramiento integral.
7. Expansión por medio de Planes Parciales y Unidades de actuación urbanística.
8. Promoción de proyectos integrales de vivienda conjuntamente con infraestructuras y equipamientos comunitarios.
9. Construcción de infraestructura matriz de servicios públicos con base en herramientas de gestión del suelo, como la valorización y la Plusvalía.
10. Incorporación de áreas de expansión definidas en el presente Acuerdo.

Artículo 192°. Política de Vivienda. Atender la demanda de vivienda en el sector urbano y rural, particularmente la Vivienda de Interés Social y la vivienda de interés prioritario.

Artículo 193°. Estrategias:

1. Establecer mecanismos de control que eviten el desarrollo informal de programas de vivienda para familias de bajos recursos.
2. Mejorar las zonas construidas en vivienda con deficiencias en espacios públicos, redes de infraestructura o equipamientos colectivos.
3. Establecer programas de mejoramiento integral en las zonas de asentamientos humanos subnormales, que no estén afectados por riesgo alguno.
4. Generar mecanismos que permitan la participación del sector privado en la atención a la demanda de vivienda de interés social y prioritario.
5. Generar mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

privado de proyectos urbanísticos integrales que satisfagan el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social en el suelo urbano y de expansión.
6. Establecer y dar prioridad a los programas de reubicación de las familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable por inundación, deslizamiento y fallas geológicas identificadas
7. Los suelos de expansión urbana se destinarán preferiblemente a programas de vivienda de interés social.

Artículo 194º Políticas de Movilidad.- Mejoramiento de la accesibilidad y movilidad dentro del área urbana del Municipio, articulando con el sistema vial rural y regional. Busca establecer las vías de acceso adecuadas para las diferentes zonas del Municipio en función de los usos del suelo y de los flujos de tránsito, permitiendo definir los parámetros de diseño de las vías urbanas y rurales y su uso.

Artículo 195º.- Estrategias.-
1. Definición de corredores para el transporte público y privado.
2. Definición de corredores peatonales en la ciudad (zona centro, articulada con los sectores Norte, oriente y sur de la ciudad.)
3. Definición de corredores para el ciclista, articulados con los existentes en la zona centro de la ciudad.
4. Mejoramiento y mantenimiento de la malla vial urbana.
5. Recuperación del espacio público. Permite mejorar la movilidad vehicular y peatonal (en la zona centro), disminuir congestión vehicular en las zonas comerciales y recuperar zonas de uso común.
6. Ampliación, adecuación y reconstrucción de andenes.
7. Consolidación de la malla vial. Permite asegurar a la ciudad su movilidad con la continuidad de los anillos y vías radiales asegurando la conectividad entre los diversos sectores.
8. Identificación y optimización de Intersecciones viales, priorizando en la malla vial la renovación de la totalidad de los servicios de infraestructura, antes de la pavimentación de las vías e intersecciones.

Artículo 196°. Política Para La Conservación y Valoración del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico. Valoración y conservación de los inmuebles y en general de los elementos constitutivos del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, por medio de estudios técnicos que permitan su identificación y definan su tratamiento.

Artículo 197°. Estrategias.
1. Preservar los inmuebles históricos que aún se conservan en el suelo urbano y rural, como hechos estructuradores del Municipio en general.
2. Adoptar programas que permitan el mejoramiento de la calidad de vida del sector antiguo en cuanto a sus estructuras viales y de servicios.
3. Adoptar normas que permitan albergar actividades que consoliden la zona de conservación como lugares urbanos de renombre, permitiendo la intervención del predio para mejorar sus condiciones de habitabilidad, siempre y cuando se conserven los valores históricos, arquitectónicos, culturales, previo concepto de Monumentos Nacionales y el Departamento

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Administrativo de Planeación Municipal.
4. Se articulará la ciudad por medio de corredores turísticos integrando los monumentos patrimoniales e históricos.
5. Se ejecutará un estudio que determine los diferentes niveles de protección del patrimonio definiendo las medidas de control y valoración del mismo.
6. Se establecerán las áreas o elementos puntuales de conservación, permitiendo promover planes de renovación y densificación de las áreas inmediatas dentro de los criterios de renovación urbanística.

Artículo 198°. Política y Acciones de Renovación Urbana. Permitir que la renovación urbana se pueda aplicar como un instrumento eficiente de recuperación de cualquier sector construido, que actualmente presenten marcados signos de deterioro, o zonas que tienen potencialidades de desarrollo desaprovechado.

Artículo 199°. Estrategias
1. Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.
2. Desarrollar actuaciones públicas en infraestructura y equipamientos para la preservación de la zona histórica representativa de la ciudad.
3. Promover el desarrollo y los proyectos renovación urbana por parte de los particulares de zonas deterioradas de la ciudad, utilizando los mecanismos plasmados en la Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997.
4. Promover mediante el desarrollo de normas complementarias y específicas para los planes parciales, la generación de procesos de densificación en vivienda a sectores de la ciudad construidos, que por sus características físicas, ambientales, urbanas, de localización y capacidad de prestación de servicios, poseen un potencial superior al de su actual utilización.
5. Promover la utilización de sectores desarrollados de la ciudad que han perdido su identidad y vigencia urbana, determinados como de Actualización en el plano de Tratamientos.
6. Reordenamiento y mejoramiento integral de asentamientos incompletos y barrios de desarrollo progresivo, así como reasentamiento de desarrollos en suelos de protección.
7. Renovación y rehabilitación del centro tradicional.
8. Reordenamiento, rehabilitación y/o renovación de las zonas de influencia del equipamiento para el sistema estratégico de transporte público.
9. Consolidación de áreas residenciales con potencial de densificación.

Artículo 200°. Política de Manejo Integral del Espacio Público.- Regulación de las actuaciones urbanísticas con base en la generación de espacio público, de calidad equiparable en todo tipo de proceso de urbanización y edificación.

Artículo 201°. Estrategias
1. Recuperación de referentes paisajísticos del espacio público urbano.
2. Manejo integral espacial y jerarquizada del espacio público.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

3. Recuperación de rondas y áreas afectadas por amenazas del Rio Las Ceibas, Quebrada La Toma
4. Dragado y mantenimiento del canal de Rio de Oro
5. Incorporación de nuevas áreas libres al sistema del Espacio Público.
6. Elevar el índice de zonas verdes y espacios recreativos y una mayor oferta en infraestructura recreativa.
7. Establecimiento de alianzas con entidades sin ánimo de lucro (Corporaciones, Juntas de Acción Comunal, ONG, etc.) para el mantenimiento del espacio público.
8. Involucrar en el mantenimiento y conservación del espacio público a centros educativos, comunidades organizadas y sector privado.
9. Creación de incentivos al sector privado para la participación en la inversión de dotación y mantenimiento del espacio público.

Artículo 202°. Política Social de Equipamientos.- Encaminada hacia la satisfacción visionaria y planificada de las necesidades de la población en materia de servicios, la política social de equipamientos es un marco técnico-normativo que define bajo parámetros humanizados el rol de los equipamientos como sistema estructurante del Ordenamiento Territorial. Su desarrollo, plantea la permanente y comprometida acción Administrativa en la provisión de la infraestructura requerida para atender y asegurar el bienestar público y procurar por la calidad de vida, el respeto y la dignidad de las personas.

Artículo 203°. Estrategias

1. Implementar los Planes Maestros de Equipamientos Colectivos como instrumentos de planificación que ordenan y definen de manera específica políticos sectoriales para los distintos equipamientos.
2. Promover la construcción de Equipamientos para el desarrollo y mejoramiento integral de barrios y sectores de la ciudad que presenten deficiencias en servicios e infraestructura.
3. Consolidar el Sistema de Equipamientos como componente prioritario para la definición del modelo de ocupación territorial.
4. Promover la construcción y mejoramiento de equipamientos para la consolidación y conformación de centralidades y nodos de servicios.

Articulo 204º.- Política de Reducción y Prevención del Riesgo.- Iniciar acciones de reubicación y/o localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

Articulo 205º.- Estrategias para la Reducción y Prevención del Riesgo.- Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en las zonas urbanas y rurales de valor ambiental, estableciendo relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. Además limitar el crecimiento de la ciudad sobre los bordes de características restrictivas al desarrollo urbano.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

CAPITULO III

SISTEMAS GENERALES DEL COMPONENTE URBANO.

Artículo 206º. Subrogase el artículo 62 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 62º. Definición de Sistemas Generales. Se asume para este acuerdo como una unidad compleja formada por componentes de características similares articulados entre sí, con el fin de consolidar la estructura territorial.

Artículo 207º. Subrogase el artículo 63 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 63º.Características de Los Sistemas Generales.

1. **Función.** Debe tener la capacidad de acción eficazmente adecuada al cumplimiento de los objetivos del presente Acuerdo.
2. **Continuidad de los componentes.** Debe cumplir con la calidad y condición de las partes que garanticen la unión entre sí.
3. **Escala.** Debe ser la referencia que se establece a una intervención respondiendo a niveles y coberturas de problemas distintos.
4. **Articulación.** Debe garantizar el funcionamiento de los sistemas sin alterar la estructura de los mismos.

CAPITULO IV

SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 208º.- Componentes.- Hacen parte del sistema ambiental urbano: **(Ver Plano FU-04 Sistema Hídrico)**

1. El Sistema hídrico urbano.
2. Las rondas de protección de las fuentes hídricas urbanas.
3. Las zonas determinadas como zonas de riesgo alto no mitigable.
4. El patrimonio histórico y cultural.

Artículo 209º.- Subrogase el artículo 66 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 66º. Medidas para la Protección y Conservación de las zonas del Sistema Ambiental.- Acorde a los principios constitucionales la población tiene derecho a gozar de un ambiente sano dentro de las áreas urbanas que contribuyan a su bienestar, para preservar el paisaje corresponde a la Administración
Municipal dentro de los planes maestro correspondientes: **(Ver Plano FU-05 sistema Ambiental)**

1. Prohibir cualquier acción o uso del suelo diferente a los establecido y reglamentado dentro de este Acuerdo, para los suelos pertenecientes al sistema ambiental, los cuales forman parte de los suelos de protección de la zona urbana.
2. Reglamentar el uso de especies arbóreas dentro de las áreas verdes, separadores, y andenes de las vías.
3. Las demás que correspondan por Ley y/o competencia.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Articulo 210º.- Subrogase el artículo 67 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 67º. Determinación de Zonas de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo de Origen Natural.- Las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de origen natural del Municipio de Neiva, se determinaron por estudios que se realizaron y los cuales cuentan con el visto bueno de la autoridad ambiental, y los cuales se enumeran a continuación:

1. Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de las micro cuencas El Venado, Avichente, La Toma, Zanja Honda, La Torcaza, Río del Oro, Ribera del Río Magdalena en el casco urbano del Municipio de Neiva.
2. Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de la cuenca hidrográfica de la Quebrada La Cabuya de la Ciudad de Neiva.
3. Valoración geotécnica del nororiente de la comuna 10 del casco urbano del la Ciudad de Neiva, zonificando las áreas de amenazas y analizando los riesgos de las infraestructuras (vivienda) ante los fenómenos de remoción en masa e inundación y adoptando los usos del suelo recomendados dependiendo de su comportamiento geotécnico, susceptibilidad a los fenómenos de remoción en masa y establecer las medidas de control y mitigación de las viviendas para las zonas de estudio.
4. Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del lote Villa Nubia.
5. Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del Macroproyecto ronda regional Río Las Ceibas.
6. Zonificación Ambiental del sector mesetas de oriente del Municipio de Neiva.

Articulo 211º.- Las zonas que presentan algún tipo de AMENAZAS adoptado dentro del Plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva, las cuales no han sido sometidos al estudio técnico respectivo, se catalogan como de Riesgo dentro de la categoría de amenaza existente (Ra, Rm, Rb), hasta tanto se realice un estudio de la zona. Y las áreas que presentan amenaza nula se catalogan como sin riesgo aparente y no se someterán a ningún tipo de análisis técnico. **(Ver Plano FU-06 Amenazas)**

Artículo 212º.- Subrogase el artículo 68 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 68º. Las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de origen natural del Municipio de Neiva se encuentran adoptadas por la Resolución No. 0119 de 2007 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la cual se retoma y hace parte integral del presente Acuerdo. **(Ver Plano FU-07 Riesgos)**

Artículo 213º.- Áreas de Exclusión o Alta Sensibilidad.- Son aquellas que ofrecen una sensibilidad ambiental o social elevada impidiendo el desarrollo de ciertas actividades en su interior y corresponden a:

1. Las rondas de protección del cauce de drenajes principales y sus tributarios.
2. Rondas de protección de manantiales permanentes e intermitentes.
3. Zonas de amenaza alta por inundación, erosión o fenómenos de remoción en masa (Deslizamientos, caída de rocas, asentamientos diferenciales etc.).
4. Zonas que forman parte de corredores de interés ecológico.

Uso Recomendado:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. Zonas de protección ambiental.
2. Podrán ser utilizadas para recreación pasiva o contemplativa mediante la implementación de miradores o senderos ecológicos, previa aprobación por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena.
3. Proyectos de infraestructura aprobados por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena.

Artículo 214º.Áreas de Alta Restricción.- Zonas de alta sensibilidad ambiental, en donde solo algún tipo de proyectos puede ser desarrollados siguiendo estrictas medidas de manejo ambiental, pues registran limitaciones a nivel geomorfológico, geotécnico e hidrológico y a las cuales corresponden:

Las zonas de protección de laderas establecidas en las áreas preferencialmente planas determinadas a partir del cambio de pendiente de las laderas de los drenajes principales y las zonas incluidas dentro de las cotas máximas de inundación del río *Magdalena* para periodos de retorno de 100 y 1000, sobre las cuales sólo se permitirá la intervención con obras de baja densidad; las cuales requerirán para su desarrollo la realización de una serie de medidas de prevención y control hidrológicas y geotécnicas.

Uso Recomendado
1. Zonas de protección ambiental.
2. Zonas de recreación activa, pasiva y contemplativa (parques, losas deportivas, parques infantiles áreas arborizadas, paseos, alamedas o equipamiento para actividades culturales aire libre).
3. Proyectos de infraestructura con aprobación de la CAM.

Artículo 215. Áreas de Mediana Restricción.- Zonas de mediana sensibilidad ambiental, en las cuales es posible el desarrollo de proyectos, siguiendo algunas medidas de manejo ambiental y corresponden:

Las laderas aparentemente estables ocasionalmente susceptibles a inestabilizarse durante periodos de alta pluviosidad. En áreas con restricciones importantes a nivel geomorfológico y de estabilidad geotécnico, solo será factible la instalación de proyectos lineales de servicios públicos y eventualmente vías de acceso; por el contrario, en otros sectores con condiciones geomorfológicas favorables se podrá desarrollar cualquier tipo de obra, por lo cual la determinación de los trazados y/o áreas requerirán una selección previa aprobación de la autoridad ambiental local.

Uso Recomendado
1. Protección Ambiental- Desarrollo de construcciones e infraestructura de servicios públicos previa realización de estudios geotécnicos y obras de control y mitigación.
2. Teniendo en cuenta que en la zona se presenta un alto desarrollo de viviendas se debe restringir el desarrollo de construcciones en la zona de laderas hasta tanto no se realice la correspondiente evaluación geotécnica. (Ver Plano FU-08 Zonificación Ambiental)

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 216º. Medidas para la Prevención y Atención de Desastres. Las medidas se clasifican o se definen por los siguientes criterios Reasentamientos y De Prevención.

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

1. Que la zona haya 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 sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el POT.
2. Que la zona sea declarada como área de reserva ambiental de acuerdo con las determinantes del POT.
3. Proyecto de Mejoramiento integral.
4. De prevención. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de altos riesgos hidrológicos, señalización de áreas de ronda, campañas de prevención, vigilancia y control.

Articulo 217º. Riesgo Tecnológico.- Se entiende como amenaza tecnológica, la situación potencial dentro de una actividad realizada por el hombre que pueda causar daños a la propiedad, las personas o al medio ambiente. Por lo general está asociado al manejo, almacenamiento y transporte de materiales peligrosos y la desviación de operaciones de un proceso o equipo.

Articulo 218º.Amenaza Inducida.- Se entiende como amenaza inducida a la situación potencial por ubicación de equipamientos que prestan un servicio público, como gasoductos, estaciones y subestaciones eléctricas, líneas de alta tensión, servicios de comunicación (antenas) y tanques de almacenamiento, los cuales deben generar un suelo de protección o aislamiento.

Artículo 219º.Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio.

1. Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.
2. La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.
3. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados.
4. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado.
5. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.

6. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

2. Para futuros procesos de construcción en barrios legalizados, se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la licencia de construcción, se deben tener en cuenta las restricciones definidas en el acto administrativo por el cual se rige el barrio o sector, fijadas en el concepto de riesgo emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.
2. Si el barrio donde se localiza el predio interesado en la licencia de construcción fue legalizado antes de 1997, se debe tener en cuenta la resolución de legalización, y de presentarse algún tipo de restricción por riesgo, se deberá solicitar concepto de riesgo a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias para su incorporación a la reglamentación del mismo por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo .- Compete a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias la revisión del cumplimiento de los términos de referencia tratados en este artículo y, en coordinación con el Datma o la entidad ambiental competente, la verificación de la implementación de los planes de emergencia y contingencia asociados.

CAPITULO V

PLAN VIAL Y TRANSPORTE

Artículo 220º. Definición. Es el instrumento de planificación que define de manera integral el ordenamiento del sistema vial, comprende todos los factores de estructuración de la red vial, su uso, las normativas de diseño, conformación de flujos y sentidos de acuerdo con las vías existentes y proyectadas, perfiles viales y jerarquización de vías y su influencia dentro del Municipio, así como la previsión de una adecuada señalización y semaforización, tránsito, zonas de parqueo, zonas de cargue y de descargue, programas de educación, proyectos a ejecutar y otros.

Artículo 221º. Subrogase el artículo 77 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 77º.Tipología Vial Urbana. Se adopta la tipología de la malla vial urbana con base a su diseño, función, características, el tipo de tráfico, su relación, sus aspectos ambientales (e impotencia del desplazamiento). El uso, la localización que cumple dentro de la estructura urbana de la movilidad, clasificándose así:

1. El Plan Vial Arterial
2. La Red vial Local

Parágrafo .- Es necesario reconocer las características actuales de la malla y agrupar las vías en unos rangos determinados. Para el caso de los nuevos desarrollos y los que se realizarán de ampliación y construcción de nuevos proyectos viales, se deben adoptar los perfiles máximos del rango descrito.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 222º. Subrogase el artículo 79 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 79º. Plan Vial Arterial.- Se define y se adopta el plan vial arterial de acuerdo con el uso y función principal, localización y longitud, el sistema vial arterial tiene los siguientes subsistemas:

1. Transporte Interregional.
2. Transporte público colectivo.

1. Arterial de enlace primario del Sistema estratégico de transporte colectivo
2. Alimentador racionalizado de transporte colectivo

3. Transporte liviano:

1. Arterial de enlaces primarios de tránsito liviano
2. Arterial de enlaces secundarios de tránsito liviano

3. Tránsito pesado

1. Arterial de enlaces primarios de tránsito pesado

CAPITULO VI

CLASIFICACIÓN VIAL POR SU JERARQUÍA

Artículo 223º.- Subrogase el artículo 81 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 81º.Clasificacion vial por su jerarquía. Las vías que conforman el plan vial del área urbana, están clasificadas y jerarquizadas de la siguiente manera:

Artículo 224º.- Vías arterias. Son vías 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.

Las vías en general, como infraestructura fundamental dentro de un sistema de transporte, deberán ser equipadas con los aditamentos que permitan el adecuado funcionamiento del sistema: paraderos, estaciones de transferencia, puentes peatonales, semáforos y demás componentes de las zonas viales. Cualquier acción que se proyecta al respecto deberá enmarcarse dentro de un Plan General de Transporte masivo con un Plan General de Espacio Público complementario.

El sistema vial arterial está fundamentado en la categorización de las vías y su clasificación de acuerdo a su función en la dinámica territorial existente y propuesta que será responsabilidad del municipio desarrollarlas. (Ver Plano FU-09 Perfiles del Plan Vial)

Artículo 225º.- Vías Tipo V-E. Son las vías del Plan Vial Arterial que tiene una sección transversal de 30 metros y cuenta con una zona de protección de 15 mts en zonas por consolidar y en zonas consolidadas de mínimo 3.50 mts. Mas ciclo ruta cuya sección transversal es 2.00 mts.

Su uso es destinado al desplazamiento de peatones, ciclistas y de vehículos para transporte particular, público y de carga. Constituyen las vías continuas que permiten la conexión de la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

totalidad del territorio urbano, y su articulación e integración con los circuitos regionales y nacionales, que están orientadas a canalizar el tráfico vehicular rápido. Estas vías son consideradas de primer orden jerárquico en el sistema vial, las cuales algunas de estas funcionan como ejes estructurantes de la movilidad de la ciudad y el desarrollo urbano.

Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro del Espacio Público. (Ver Anexo 15)

Artículo 226º.- Vías Tipo V-1. En términos generales, está destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para transporte particular, público y de carga. Consta de dos calzadas cada una de tres carriles. Delimitadas mediante un separador central; se tiene prevista la implementación de una ciclo ruta en la zona de protección. Su definición está sujeta a los estudios técnicos que realice la entidad encargada en el Municipio; se prevé la zona de control ambiental en las áreas que están por desarrollar de 15,00 metros.

Las conforman los ejes viales que alimentan zonas urbanas y se caracterizan por su función de estructuración de las actividades intraurbanas y están también orientadas a canalizar el tráfico vehicular rápido. Son las vías de segundo orden jerárquico en el sistema vial, las cuales tienen como función soportar flujos medio de transito; así como conectar los distintos modos de transporte con la malla vial primaria, los anillos de movilidad primarios y los corredores para el transporte público colectivo, su trazado y características geométricas deben tenerse en cuenta la definición de los anillos de movilidad secundarios y para el recorrido de rutas alimentadoras. (Ver Anexo 16).

Artículo 227º.- Vías Tipo V-2. En términos generales está destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular, público y de carga. En términos generales, está 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. Corresponden a las vías que articulan internamente las U.P.Z.
Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público. (Ver Anexo 17)

Artículo 228º.- La Red Vial Local. Se define y se adopta la red Local conformada por las vías construidas por los urbanizadores y cedidas gratuitamente al Municipio, como un elemento vial que se integra y da continuidad a la malla vial existente. Son de competencia municipal y no presentan influencia metropolitana. La red local de vías se subdivide en dos niveles, así:

1. Nivel 1. Caracterizadas por su función de penetración a los sectores residenciales, orientados a canalizar el flujo vehicular público y privado.
2. Nivel 2. Caracterizadas por su función de servicio interno de las áreas residenciales y comerciales, orientadas a canalizar principalmente los flujos peatonales hacia los sectores de mayor actividad.

Esta clasificación se adopta y se tendrá en cuenta para la inclusión de los nuevos proyectos

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

viales y se realizará una equivalencia con las vías existentes.

Artículo 229º. Red Vial Local de Nivel 1. Adóptese como secciones transversales las tipologías en la red vial local, para ser utilizadas en el diseño geométrico de las vías del plan vial arterial en el ámbito urbano. Hacen parte de la red vial local los siguientes tipos de vías:

Artículo 230º.- Vías Tipo V-3. Son en términos generales, que están destinadas al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular, público y de carga. Son aquellas que permiten articular vías primarias y secundarias que por su extensión o nivel de servicio son complementarias al de éstas. Se caracterizan por su función de polos de atracción de la actividad urbana y están orientadas a canalizar el tráfico urbano lento, público y privado.

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. Corresponde a las vías de articulación local con las V-2. **(Ver Anexo 18)**

Artículo 231º.- Vías Tipo V-4. Son en términos generales, que están destinadas al desplazamiento de peatones y de vehículos en los barrios vías locales. Son aquellas que permiten la movilidad en el interior de las zonas comprendidos como barrios ejes de servicios Se caracterizan por su función de polos de atracción de la actividad urbana sectorial y están orientadas a canalizar el tráfico urbano lento, particular y público.

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. Corresponde a las vías de articulación local con las V-3.

Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público. **(Ver Anexo 19)**

Artículo 232º.- Vías Tipo V-5. Corresponde a las vías locales o barriales. Se define y se adopta la red Local conformada por las vías construidas por los urbanizadores y cedidas gratuitamente al Municipio, como un elemento vial que se integra y da continuidad a la malla vial existente Los antejardines son de carácter obligatorio en todas las vías, normatividad vigente.

Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público. **(Ver Anexo 20)**

Artículo 233º. Red Vial Local De Nivel 2. La red vial local de nivel 2 está conformada por las vías peatonales, senderos y ciclo rutas que prestan el servicio interno de las áreas residenciales, comerciales y recreativas y turísticas , orientadas a canalizar los flujos peatonales hacia las de zonas de esparcimiento y espacios de recreación pasiva, en la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

búsqueda de un desarrollo comunitario para el fortalecimiento de los lazos culturales y el aumento de los espacios para la socialización entre sus habitantes, mediante la adecuación y el mejoramiento de algunas calles de la ciudad con la ampliación de sus andenes y la dotación de mobiliario urbano adecuado, así como la continuación de los paseos y tramos peatonales.

Artículo 234º.- Vías Tipo V-Paisajística. Son en términos generales, que están destinadas al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular, público y de carga. Son aquellas que permiten articular la ciudad de oriente a occidente. Se caracterizan por su función de polos de atracción de la actividad recreacional y están orientadas a canalizar el tráfico urbano lento, público y privado. 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. Corresponde a las vías de articulación local con las V-2.

Artículo 235º.- Vías Lúdicas. Son en términos generales, que están destinadas al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular. Son aquellas que permiten articular las áreas turísticas y recreacionales del municipio. Se caracterizan por su función de polos de atracción de la actividad turística urbana y están orientadas a canalizar el tráfico urbano lento, privado. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público.

CAPITULO VII

CLASIFICACIÓN DE LOS EJES VIALES POR SU IMPACTO

Artículo 236º. Clasificación de los ejes viales por su impacto. Los ejes viales de la ciudad de Nieva se clasifican de acuerdo a su importancia en eje viales estructurales y complementarios.

Artículo 237º. Ejes Viales Estructurantes.- los ejes viales estructurantes son aquellos que se forman integrados por ejes viales, y permiten la articulación de norte a sur y de oriente a occidente. Los ejes viales estructúrales están integrados por vías tipo 1, tipo2, tipo3 y las vías paisajísticas que permiten la articulación de ciudad.

Son las vías, consideradas como los elementos de los espacios públicos que se desarrollan a través de la malla vial jerarquizada. Se clasifican en ejes ambientales o direccionales, ejes funcionales, ejes de apoyo y ejes de servicio, según las características propias de cada uno. **(Ver Plano FU-10 Sistema Vial Estructurante).**

Artículo 238º. Ejes ambientales o direccionales. Son aquellos que tienen la función, con un carácter definido de relacionar y articular algunos sectores del Municipio a través de vías vehiculares, peatonales o mixtas; algunos se caracterizan por el alto nivel de frecuencia o movilidad y pueden estar acompañados o no de transporte público y además requieren un tratamiento ambiental especial. Se caracterizan por poseer una sección pública de buenas

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

especificaciones y por estar localizadas en su mayoría en forma paralela a las quebradas, lo que facilita su tratamiento como bulevares.

La dinámica de los usos del suelo en los ejes ambientales estará definida por los usos comerciales, culturales, administrativos, turísticos y los equipamientos comunitarios.

Los ejes ambientales funcionan como articuladores peatonales entre las áreas de residencia o trabajo, los equipamientos, los ejes funcionales y las áreas libres naturales. (Ver Anexo 24)

Artículo 239º. Tratamiento de los ejes ambientales o direccionales. La dotación de los ejes ambientales estará orientada hacia el mejoramiento de los andenes, reforzando la arborización y dando un tratamiento adecuado a las zonas verdes y antejardines, acentuando el carácter natural e incrementando la iluminación y la instalación de los elementos requeridos de amueblamiento previendo el manejo y adecuación de las zonas de espacio público para las personas con deficiencias físicas.

Cuando la continuidad del eje lo requiera se preverá la construcción de las obras necesarias, para que resulte posible la circulación peatonal sin interferencia con la circulación vehicular.

Artículo 240º. Ejes funcionales. Son aquellos que por sus características propias de sección, movilidad peatonal y frecuencia vehicular, son los más representativos en la conformación de la estructura urbana del Municipio y funcionan como ordenadores y articuladores de las zonas comerciales, industriales y áreas residenciales. Los ejes funcionales pueden coincidir con vías arterias o vías en el ámbito del Municipio que relaciona grandes áreas, zonas o comunidades e identifican y consolidan los corredores comerciales de alta movilidad vehicular y peatonal, por ser los ejes obligados para el embarque y desembarque de pasajeros usuarios de transporte público. (Ver Anexo 25)

Artículo 241º. Tratamiento de los ejes funcionales. La dotación de los ejes funcionales debe responder al alto volumen de circulación vehicular y peatonal que se desarrolla sobre ellos, requiriendo ser reforzado el amueblamiento urbano de acuerdo con el grado de frecuencia.

1. Su distribución habrá de responder a la demanda generada por los flujos vehiculares y peatonales, teniendo en cuenta las actividades originadas en los usos del suelo.
2. La sección de los andenes en consideración de la actividad comercial y de la intensidad de la circulación peatonal, deberá incrementarse incorporando a su tratamiento las secciones destinadas a la zona verde y antejardines, si fuere el caso.
3. En los andenes resultantes se deberá reservar las franjas requeridas para el amueblamiento urbano, haciéndose énfasis en la iluminación y arborización.
4. La disposición del amueblamiento urbano debe procurar establecer una separación entre las zonas de circulación vehicular, con las zonas de circulación peatonal, para lograr la adecuada circulación de los transeúntes.
5. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 242º. Ejes Viales complementarios Dentro de los ejes viales complementarios registramos aquellos que nos permite conectar a los ejes estructurantes los diferentes sectores de desarrollo urbano de la ciudad y los barrios.

Artículo 243º. Ejes de apoyo. Son los ejes que, por sus características de sección pública y desarrollo en el barrio o zona, posibilitan una relación inmediata entre la vivienda, los espacios públicos y los equipamientos del sector; su cubrimiento puede servir como articulación entre partes del barrio o sectores.

Los ejes de apoyo pueden coincidir con vías colectaras o de servicio del sistema vial, por lo general no tienen una gran continuidad y relacionan las áreas de vivienda con los otros Ejes y el sistema estructurante. **(Ver Anexo 26)**

Artículo 244º. Tratamiento de ejes de apoyo. Se orientará hacia la conformación de ejes que faciliten la circulación peatonal y en ocasiones contaran con ejes de ciclo rutas dependiendo las características del análisis urbano Sectorial o zonal, procurando la adecuación de andenes continuos con buenas especificaciones de arborización e iluminación; el amueblamiento urbano de estos ejes es más escaso, ya que su utilización no es permanente ni intensiva.

Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público.

Artículo 245º. Ejes de servicio. Son los ejes que funcionan en el barrio y se constituyen en los espacios públicos en donde se da una apropiación directa por parte de la comunidad y se generan las relaciones urbanas propias de la vida de la cuadra, esquina, etc.

Artículo 246º. Tratamiento de los ejes de servicio. Estará orientado a atender los requerimientos generados por la circulación peatonal y vehicular, y por las actividades resultantes de la apropiación directa de estos espacios por parte de la comunidad.

CAPITULO VIII

INTERVENCIONES VIALES

Artículo 247º. Área Aferente a Las Intersecciones Viales.- Hasta la definición técnica del área a ocupar por las intersecciones viales, se establece una afectación con radio de 100 mts, a partir del centro de la intersección para los perfiles viales especiales, para el perfil V1 100 mts, y para el perfil V2 50 mts.

Articulo 248º. Glorietas.- Son soluciones viales que permiten armonizar la movilidad en el tránsito de los diferentes modos de transporte, mejorando la seguridad vial en los cruces e intersecciones. Como complemento para el óptimo funcionamiento del sistema vial, **(Ver Anexo 21)**.

Las glorietas deberán de tener como mínimo 30 Mts lineales de radio contribuyendo a la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

movilidad vial de la ciudad previendo los ejes de la viales y Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario sujeto a aprobación por parte de la Secretaria de Infraestructura y vías.

Artículo 249º. Normas Mínima Para el Diseño de Circulaciones Vehiculares.- Los separadores que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo debe ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Infraestructura y Vías, estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público. No se permitirá en ningún caso la prolongación de los andenes con rampas que invadan la calzada.

Artículo 250°. Intersecciones Viales.- Se define como prioritaria la solución técnica de las siguientes intersecciones viales. (Ver Anexo 22)

Parágrafo.- Debe ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Infraestructura y vías, estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario y la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Artículo 251º. Normas Mínimas Para El Diseño de Separadores. Los separadores que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Infraestructura y Vías, estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario mediante la cartilla de espacio público.

1. Deberá adecuarse con rampas para permitir el cruce peatonal y silla de ruedas. No debe contener elementos fijos, anclados o construidos diferentes al amueblamiento urbano permitido que sobresalgan de su superficie e impidan la libre circulación.
2. La altura mínima de los sardineles será de 0.20 mts salvo en zonas donde se soporte mediante estudios técnicos.

Artículo 252º. Puentes Peatonales. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras o rampas de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

Parágrafo.- La construcción de los puentes peatonales deberá contar con la interventoría del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Todo puente peatonal localizado sobre

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

cualquier vía de los sistemas viales del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre no menor de cuatro con cincuenta metros (4.50 mts). Para los puentes peatonales sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de aguas máximas, del cauce y del diseño específico. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 253º. Características Mínimas de Los Puentes Peatonales.- Los puentes peatonales que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

1. Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Infraestructura y Vías, el diseño incluirá el del espacio público anexo, definido como un área de 30.00 Mts a la redonda de cada costado del puente y deberá contemplar el espacio mínimo necesario para el desarrollo de escaleras, rampas, ascensores, amueblamiento urbano complementario y arborización.
2. Las plataformas, rampas o escaleras se localizaran en terrenos de propiedad pública o cedidos al municipio para el efecto y no podrán ocupar andenes ni obstaculizar la libre circulación peatonal o vehicular.
3. Deberá garantizar su utilización de rampas o ascensores que cumplan con las condiciones mínimas determinadas para el efecto.
4. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 254º. Barreras de Orientación Peatonal. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá exigir la dotación de barreras para protección u orientación de peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera. La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal serán definidas en cada caso por el Departamento Administrativo de Planeación sujeta a las siguientes especificaciones generales:

1. Marco en tubería galvanizada, con un mínimo de dos (2) pulgadas de diámetro y altura de 0.90 metros.
2. Tablero en lámina galvanizada calibre veinte (20), que cubra el espacio vacío, con altura máxima de 0.77 metros y 0.20 metros de altura respecto del piso acabado del andén.
3. Anclaje no inferior a 0.40 metros de profundidad.
4. Módulos de tres (3) metros con para el intermedio de tubería de la misma especificación establecida en el presente artículo.
5. Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes del Municipio, en los tableros de las barreras se admitirá con avisos publicitarios la inclusión de los nombres o razón social de los patrocinadores con sus siglas o logotipo, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libres de inscripciones.
6. Estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Articulo 255º.Propuesta de La Red de Vías Peatonales en ejes paisajísticos lúdicos. La propuesta está encaminada a facilitarle al peatón el desplazamiento básicamente sobre el

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

centro de la ciudad y zonas especificas de apoyo a zonas culturales institucionales y turísticas, convirtiéndose en los elementos naturales articuladores de los parques de ciudad u zonales, además le permite el desplazamiento del peatón para tomar su ruta de transporte sobre las vías arterias. (Ver Anexo 23)

Articulo 256º. Mejoramiento de Vías Peatonales Existentes. El proceso de mejoramiento de vías peatonales se enfoca en la ampliación de sus andenes. El andén hoy por hoy, se considera como el escenario del discurrir de la vida urbana, ya que requiere ciertas condiciones mínimas tales como la continuidad en su superficie y la presencia de un adecuado amueblamiento, factores ambos que facilitan la actividad y vitalizan el uso de la ciudad.

Artículo 257º.Los Senderos. Los senderos son aquellos que nos permiten garantizar la integración de los elementos de la malla verde a su área de influencia urbana. El programa se dirige principalmente al tratamiento de los bordes, conformación de parques lineales de ronda y de canales.

Articulo 258º. Normas Mínimas Para el Diseño de Circulaciones Peatonales. Las circulaciones peatonales (andenes) que se diseñan a partir de vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

1. Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.
2. Deberá contemplar una franja de circulación y una de amueblamiento urbano diferenciado con texturas de piso construidas en materiales antideslizantes aun en condiciones de humedad y que permitan su identificación a personas con ilimitaciones visuales.
3. Deberán proveerse de rampas para el acceso de discapacitados a los cruces peatonales (cebras)
4. Su superficie debe ser continua. Cuando por condiciones topográficas deban salvarse diferencias de nivel longitudinal, la solución contemplara escalera y rampa que permita la circulación de persona en silla de ruedas.
5. El andén no debe presentar en ningún caso, rampas y/o escaleras construidas como acceso a predios privados.
6. Cuando el andén existente no admita la solución de escala y rampa, primara la rampa, si la pendiente de la circulación es adecuada para la circulación de persona en silla de ruedas.
7. No debe contener elementos fijos o móviles, anclados o construidos diferentes al amueblamiento urbano permitido, que sobresalgan de su superficie e impidan la libre circulación peatonal.

Parágrafo.- Las normas mínimas para el diseño de circulaciones peatonales estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Articulo 259º. Las Ciclorutas.- La incorporación de la bicicleta como modo alternativo de transporte no contaminante, mediante el mejoramiento y acondicionamiento de la infraestructura vial para la generación de carriles exclusivos para la bicicleta en adecuadas

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

condiciones de seguridad y confort con accesibilidad y conexión entre las principales zonas de la ciudad.

Las Ciclorutas están conformadas por una red ambiental y recreativa en distintos puntos de la ciudad que para su funcionalidad se definen los anillos integrados que hacen parte del sistema de Ciclorutas en la UPZ La Magdalena convirtiéndose en ejes primarios que articulan la ciudad con todos los parques de ciudad :

1. Anillo internos conformado por la Red del Parque lineal del Río las ceibas, malecón del Magdalena, Parque lineal del Río del Oro, carrera 16.
2. Anillo central conformado por la carrera 12 , la toma carrera 5 calle 7
3. Anillo externo conformado por las vías circunvalar y perimetral de oriente.
4. Ejes integrados de los ejes paisajísticos de la toma, rio magdalena, quebrada el venado, rio las ceibas, quebrada la toma, quebrada seca, quebrada la cabuya, rio del oro, quebrada Matamundo, Mampuesto quebrada carpeta, quebrada la Barrialosa y Avichente,

Las áreas destinadas a ciclorutas estarán sujetos a especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Artículo 260º. Normas Técnicas para Ciclorutas.- Las ciclorutas que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo Deberán ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Infraestructura y Vías y el DAPM, determinándose un ancho mínimo de 2.00 metros salvo aquellas que por estudio técnico se adecuen y pueden localizarse con las rondas hídricas de Ríos y quebradas y dentro del perfil de vías urbanas y rurales. Todas las nuevas vías arteriales deberán incluir ciclo rutas dentro de su diseño.

Artículo 261º. Afectaciones. Para llevar a cabo la construcción, ampliación y adecuación del plan vial de la ciudad, la administración municipal deberá realizar los estudios técnicos necesarios para ir determinando los trazados específicos de las vías y por tanto las afectaciones reales a que haya lugar, sobre predios de propiedad pública o privada.

Parágrafo 1. El trazado final de cada vía debe ser aprobado por acto administrativo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Ciudad de Neiva.

Parágrafo 2. Los predios afectados por la proyección de las vías arterias y locales, que son determinantes del desarrollo urbanístico serán declarados de reserva para obras públicas.

Parágrafo 3. Una vez se vayan determinando los trazados reales de las vías con sus respectivas afectaciones, el Municipio definirá el procedimiento de negociación para la adquisición de dichas afectaciones, las cuales deben enmarcarse en las normas vigentes sobre el tema.

Articulo 262º. Consérvese el artículo 86º del acuerdo Nº 016 de 2000 el cual quedara así: Artículo 86º. La Apropiación de Terrenos para la Ampliación del Sistema Vial.- Se hará Por Medio de Los Siguientes Procedimientos:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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

Artículo 263º. Definición y dimensión de las reservas viales.- Las zonas de reserva vial son las franjas de terreno necesarias para la construcción o la ampliación de las vías públicas, que deben ser tenidas en cuenta al realizar procesos de afectación predial o de adquisición de los inmuebles y en la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios.
La demarcación de las zonas de reserva vial tiene por objeto, además, prever el espacio público vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación de conformidad con el plan de inversión y mantenimiento establecido en la presente revisión del Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen.
Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM), con base en estudios técnicos que realice por sí mismo o a través de las entidades encargadas de la ejecución de los proyectos de construcción, adecuación y mantenimiento, definir en detalle las zonas de reserva vial,

Articulo 264º. Subrogase el artículo 87 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 87º.Responsable del Sistema Vial. - El Sistema Vial será definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaría de Infraestructura y Vías, y el sistema de transporte público por la Secretaría de Tránsito, en el momento de ejecución de las vías.

Parágrafo.- 1. En el momento que se hagan los diseños del plan vial el municipio tendrá en cuenta las recomendaciones ambientales hechas por la autoridad competente.

Parágrafo 2. Para la construcción de las vías se deberá cumplir las especificaciones técnicas de INVIAS y debe tramitar y obtener los permisos ambientales previamente ante la CAM para la ejecución de las vías. Además las vías que intervengan zonas de amenazas deben contar con los estudios geotécnicos y los diseños de las obras de control y mitigación con su implementación.

Parágrafo 3. Antes de inscribir el proyecto de construcción de vías deberá llevar un concepto de viabilidad por parte de la oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 4. Antes de ejecutar la vía debe contar con la visita y el concepto favorable por parte de la autoridad competente, en caso de existir árboles en el área del proyecto y se adjuntara un archivo fotográfico digital de soporte para el archivo Municipal.

Artículo 265º. Urbano. Debe conservarse y mantenerse el trazado urbano característico de los barrios, evitando alteraciones con la apertura de nuevas vías que fraccionen manzanas o el cerramiento de las calles existentes. Los nuevos desarrollos que se proyecten, deben presentar continuidad con la malla vial existente, garantizando la fluidez en las circulaciones y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

por tanto serán definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el plano topográfico correspondiente previo a su desarrollo urbanístico.

CAPITULO IX

PLAN DE TRANSITO Y TRANSPORTE

Articulo 266.Subrogase el artículo 84 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 84º.Plan de Tránsito y Transporte.- El Plan de Tránsito y Transporte comprende factores como la Semaforización, señalización, tránsito, zonas de parqueo, zonas de cargue y de descargue que permitan el mejoramiento de la gestión de tránsito para lograr una adecuada gestión del tráfico, sin incurrir en costos elevados con el fin de aumentar la capacidad y la seguridad vial y una mejor organización del mismo. **(Ver Plano FU-11 Sistema de Transporte Público Colectivo)**

Artículo 267º. El Plan Estratégico de Transporte: Es un instrumento de planificación que complementa y desarrolla el plan maestro de movilidad, en el caso especifico de transporte público. Su alcance contempla un ordenamiento de este servicio bajo parámetros operativos fundamentados en la integralidad y sostenibilidad. Su elaboración y ejecución es primordial para garantizar u desarrollo territorial equilibrado y en orden.

Articulo 268º. Plan Estratégico de Transporte Colectivo.- Es el instrumento de planificación encargado de definir el modelo de sistema integrado de transporte masivo, específicamente en su operación; la cual debe fundamentarse en la integralidad física, operacional, tarifaria e institucional, dirigidas al logro de la eficacia, seguridad y confort en la prestación de un servicio contextual, oportuno, económico y moderno.

Artículo 269º.Acciones estratégicas para la consolidación del sistema de transporte masivo:

1. **La Integración Física:** Comprende la unión de dos o más modos de transporte a través de portales intermodales que permitan realizar transferencias rápidas, cómodas, y seguras de un modo de transporte a otro.
2. **La Integración Operacional:** Garantiza la oferta de un servicio único al usuario, para lo cual se deben establecer patrones de operación homogéneos con horarios de funcionamientos compatibles y diseñados según la demanda de viajes establecida.
3. **La Integración Tarifaria: P**ermite que con un pago único, el usuario realice transferencias entre los sistemas integrados haciendo más cómodos los recorridos y los transbordos junto con la integración operacional, hace que se vean disminuidos los tiempos de viaje. La integración tarifaria se compone de una política tarifaria, una estructura tarifaria, un sistema de recaudo y un sistema de distribución de ingreso entre los operadores.
4. **La Integración Institucional:** Consiste en la coordinación de acciones, medidas e intereses entre organismos participantes en la planeación, gestión y operación de servicio de transporte.

Articulo 270º.Componentes del Sistema Estratégico de Transporte Colectivo.

1. Corredores para el transporte público colectivo
2. Estaciones de Intercambio Modal (EIM)

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

3. Patio Talleres
4. Centro logístico de transporte de Carga y pasajeros intermunicipal

Parágrafo 1. Los anteriores componentes deben ser definidos de manera específica por el plan estratégico de transporte.

Parágrafo 2. Una vez aprobado el plan maestro de movilidad y de acuerdo a los lineamientos que este establezca para el sistema estratégico de transporte público. La Administración Municipal debe coordinar a través del Departamento Administrativo de planeación en acción conjunta con la Secretaria de Transito, la organización de las empresas transportadoras para la implementación del plan estratégico de transporte.

Parágrafo 3. La Administración a través de las Secretarias Transito e Infraestructura y Vías y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal debe garantizar el desarrollo, la estricta ejecución y el cumplimiento en su totalidad de los planes, programas, y proyectos requeridos por el plan estratégico de transporte para la consolidación del sistema.

Artículo 271º. Corredores Viales Para El Transporte Público Colectivo.- De acuerdo con la proyección del volumen de pasajeros movilizados y considerando que sus características físicas y de infraestructura son adecuadas para dar prioridad a la circulación de vehículos de transporte público, se identificaron y proyectaron las vías las cuales se identifican en el Plano FU-09 Plan Vial, como los principales corredores sobre los cuales debe transitar el transporte público colectivo.

Artículo 272º. Red de Paraderos.- Es el conjunto de infraestructuras que garantizan el ascenso y descenso de las personas al sistema de transporte público colectivo. Su ubicación debe obedecer al principio de accesibilidad a nivel para los usuarios en especial los discapacitados.

Artículo 273º. Terminales de Rutas.- Tiene como principio fundamental la organización, adecuada operación y jerarquización de los puntos finales de las rutas alimentadoras del Sistema estratégico de Transporte.

Artículo 274º.- Objetivos Específicos.-

1. Recuperar las vías y el espacio público de los sectores adyacentes a los puntos donde terminan las rutas.
2. Mejorar la prestación del servicio público tanto para usuarios como para transportadores.
3. Propiciar una mejora en la calidad de vida de los habitantes de los barrios mediante un ordenamiento urbanístico a la zona.
4. Facilitar el control en la operación de las rutas por parte de las empresas y autoridades, obteniendo una mejor utilización del equipo rodante y un mejor servicio al pasajero.
5. Integrar a la comunidad, transportadores y administración municipal, para lograr un beneficio mutuo y servir de programa piloto para ser implementando en otros municipios.

Artículo 275º.- Estrategias.-

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. Caracterizar y reglamentar las áreas de influencias de los Terminales Periféricos de Rutas teniendo en cuenta la dinámica de desarrollo que estos generan.
2. El diseño de los terminales periféricos de rutas debe ser flexible y adaptable a los cambios de la Ciudad. Estará estructurado por sistemas o tecnologías constructivas modulares y desmontables que permitan su fácil traslado.
3. El Alcalde del Municipio y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en acción coordinada con la Secretaría de Tránsito, definirán la agenda programática para la consolidación del sistema de terminales de ruta.

Artículo 276º.- Sistema de Terminales de Rutas.- Sistema de equipamientos del transporte público colectivo, el cual permite la organización estratégica de la infraestructura que presta el servicio de atención técnica y logística a la flota, conductores y usuarios.

Parágrafo.- Las acciones y los tiempos de ejecución requeridos para la consolidación del sistema de terminales de Rutas, se definirán en el Plan Maestro de Movilidad.

Artículo 277º.- Red de Terminales de Rutas.- Se proponen para la Ciudad según lo dispuesto por el Plan Piloto de Tránsito y Transporte los siguientes Terminales Periféricos de Rutas, los cuales deberán ser operados por las empresas transportadoras y estarán localizadas en:
Sector de las Palmas
Sector Contiguo a Bosques de San Luis.
Sector Contiguo a Alberto Galindo.
Sector Villa Cecilia.
Sector Surorientales.

En estos puntos funcionarían las instalaciones requeridas para estacionamientos de larga duración y nocturnos (depósitos), servicios mecánicos y de mantenimiento básicos, estaciones de servicio, monta llantas e infraestructura administrativa de la empresa y el Terminal, con servicios adicionales para conductores tales como enfermería, restaurante, sanitarios, duchas y áreas de descanso. Esta infraestructura es de carácter fijo y su localización, tamaño y diseño definitivos deben obedecer a estudios de factibilidad detallados.

Son los sitios en donde finalizan los recorridos de las rutas, se requiere de infraestructura mínima conformada por un punto de parada con plataforma de ascenso y descenso para pasajeros, bahías para estacionamiento. El Plan Maestro de Movilidad evaluará y definirá la localización y la estrategia de consolidación de los puntos finales de ruta de acuerdo al diagnóstico de los existentes y al proceso de reestructuración de rutas.

Artículo 278º.- Estrategias de Gestión del Sistema de Terminales de Ruta. La financiación estaría a cargo de las empresas transportadoras y el municipio en caso de ser requerido. Teniendo como opción una especie de concesión del Terminal en la que la construcción estaría a cargo de cada empresa transportadora, teniendo en cuenta que los ingresos del proyecto procederían de dos fuentes básicas: cobro de los derechos de uso del Terminal (ingresos por operación del Terminal, sitios de parqueo, etc.) y pagos por concepto de

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

concesiones de servicios: locales comerciales, áreas publicitarias, oficinas y estación de servicio (monta llantas, lavado, engrase y surtidor de gasolina, entre otros).

Articulo 279º.- Sistema de Transporte Público Individual.- Es el servicio de transporte público prestado por la taxis. Su operatividad debe estar reglamentada de manera estratégica y coordinada según las disposiciones del sistema de movilidad.

Articulo 280º.- Objetivo General del Sistema de Transporte Público Individual.- Consolidar el transporte público individual como un modo de transporte operativamente organizado y articulado con la totalidad de los componentes del sistema de transporte.

Artículo 281º.- Estrategias

1. Definir la red de zonas amarillas fuera de vía
2. Articular el transporte público individual (taxi).
3. Incorporar la prestación del servicio de taxi al interior de las instalaciones de los equipamientos que generen la accesibilidad al servicio.
4. Prohibir la consolidación informal de bahías prestadoras del servicio que hagan uso indebido del sistema vial y el espacio público.
5. Definir medidas reglamentarias de control permanente, que garanticen la no prestación ilegal del servicio.
6. Definir medidas que propendan por la racionalización en la oferta de vehículos prestadores del servicio.

Articulo 282º.- Red de Estaciones de Servicio.- Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de instalación y operación de plantas de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y sus derivados, se regirán por el Decreto No. 1521 del 24 de Agosto de 1998, emanado del Ministerio de Minas y Energía, y los que lo modifiquen o adicionen. La administración municipal establecerá previo estudio la localización de estaciones de servicios.

Artículo 283º.- Sistema Municipal de Cables.- Definidos como una alternativa de transporte turístico en el Parque Isla la Gaitana y su integración con los parques de ciudad para poder generar el eje articulador turístico.

Artículo 284º.- Tren (Ferrocarril).- Se define como un modo alternativo de transporte que pretende la reactivación de la vía férrea fortalecillas, como un atractivo turístico que fortalezca la cobertura del servicio de transporte público colectivo y que atienda los nuevos desarrollos urbanísticos.

Parágrafo.- Las áreas de propiedad de la empresa colombiana de vías férreas esta compuesta por el corredor férreo de fortalecillas a la carrera 16 con calle 3, las estaciones y sitios de bodegaje de Fortalecillas, el Venado y Neiva, el puente férreo situado sobre el rio Fortalecillas, el puente férreo del rio La Ceibas, cuyos aislamientos son determinados por la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

ley 76 de 1920 y se encuentran determinados por la escritura pública Nº 3725 del 31 de diciembre de 1991.

Artículo 285º.- Otras Modalidades de Transporte.- Son modos alternativos de transporte no contaminantes e innovadores que fortalecen y complementan la movilidad y contribuyen a la sostenibilidad ambiental.

Artículo 286º.- Parqueadero: Se entiende por parqueadero o garaje público, el construido en el suelo o subsuelo o propiedad horizontal de los locales o predios urbanos cuya destinación y/o actividad predominante es al arrendamiento de espacios para estacionar y cuidar automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o de un predio habilitado con el mismo objeto, el cual se explota con ánimo de lucro. El aparcadero debe estar debidamente acondicionado, con las medidas de protección; visiblemente identificado y, en lo posible cementado y/o pavimentado, y también vigilado cumpliendo con las normas ambientales vigentes.

Artículo 287º.- Directrices del Plan maestro de Estacionamientos. El Plan de Estacionamientos deberá contemplar las siguientes directrices, con el objeto de complementar las decisiones de ordenamiento establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Fijar como prioridad la localización de estacionamientos en las áreas de los siguientes equipamientos:
1. Equipamiento de cobertura metropolitana y zonal
2. Alcaldía y Gobernación
3. Terminal de Transporte Urbano.
4. Universidades Públicas y Privadas
5. Estadio
6. Plazas de Mercado
7. Centros Comerciales
8. Colegios y Centros Religiosos
9. Zonas de Actividad Comercial
10. Cementerios localizados en el centro de la ciudad
11. Biblioteca Pública
12. Hospitales y Clínicas
13. Fijar como prioritaria la localización de parqueaderos en las Áreas de Actividad múltiples urbanas establecidas por el Plan de Ordenamiento.
14. Establecer un manejo especial para estacionamientos y parqueaderos en sectores Históricos y de conservación.
15. Establecer las determinaciones para los estacionamientos temporales en paralelo sobre las vías de carácter local, en el marco de proyectos integrales de espacio público en los cuales se contemple el diseño de andenes, arborización, señalización, y amoblamiento.
16. Garantizar el vínculo funcional entre el plan de Estacionamientos y el plan Vial.

Artículo 288º.- Estacionamientos y Parqueaderos en Antejardín: Los estacionamientos y parqueaderos privados y de servicio al público para vehículos livianos, en todos los sectores,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

pueden ubicarse en las áreas de antejardín, siempre y cuando se cumpla, las siguientes condiciones:

- Para parquear en las áreas de antejardín se deberá prever un retroceso de 4.50 mts que incluye antejardín retrocesos correspondientes que garanticen su desarrollo lo cual se definirá en la reglamentación correspondiente para tal efecto.
- Que el área de la zona de antejardín utilizada para estacionamientos o para accesos a estacionamientos interiores no sobrepase el 70% del área total del antejardín. El 30% restante debe ser tratado como zona arborizada.
- En ningún caso se puede cubrir la zona de antejardín, salvo los voladizos permitidos por la norma.
- Que las zonas de acceso peatonal y vehicular deben quedar claramente diferenciadas de los estacionamientos.

Artículo 289º. Acceso a estacionamientos.- Los estacionamientos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

Parágrafo.- Para la aprobación de proyectos de estacionamiento se deberán presentar, ante la Secretaría de Tránsito y Transporte, estudios de demanda y atención de usuarios que demuestren que su operación no producirá colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda

Artículo 290º. Parqueaderos Públicos.- Inmueble destinado al estacionamiento de vehículos, cuando se ubique en los puntos de mayor demanda, de acuerdo con la estructura urbana fijada por el modelo de movilidad, tendrá el carácter de equipamiento urbano o zonal, y el estacionamiento fuera de vía que es el Inmueble o espacio público habilitado para el estacionamiento de vehículos. De esta definición se excluyen las áreas de estacionamiento que toda edificación debe prever para sus usuarios o visitantes

Parágrafo.- Cuando el parqueadero este contemplado como equipamiento ya sea zonal o urbano no podrá ser posteriormente desarrollado el predio para otro uso así cumpla con la norma salvo previo estudio de cobertura de parqueaderos del sector.

Artículo 291º.- Clasificación de Parqueaderos Según Estructura.

1. Parqueadero Clase A: Es aquel reglamentado, diseñado y aprobado para tal fin, construido en estructura que se ajusten a la norma cismo resistente, en sótanos, semisótanos y/o en altura, se denomina con la letra A y se identifica con el color verde claro.
2. Parqueadero Clase B: Es aquel reglamentado, diseñado y aprobado para tal fin, construido a nivel en espacios abiertos. Se denomina con la letra B y se identifica con el color amarillo claro.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

3. Parqueadero Clase C: Es aquel reglamentado, diseñado y aprobado por un tiempo limitado, ubicado en superficie en lotes acondicionados para tal fin. Se denomina con la letra C y se identifica con el color naranja.

Artículo 292º. Clasificación de Parqueaderos Según Tipo de Vehículo: De igual manera los parqueaderos públicos se clasifican, para efectos de su diseño y localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
Grupo 1. Parqueaderos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
Grupo 2. Parqueaderos para vehículos livianos: automóviles, camperos y camionetas.
Grupo 3. Parqueaderos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes (Tipo A).
Grupo 4. Parqueaderos para vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de tracto camiones y semirremolques o combinaciones de camión remolque y remolque, o tracto camión con semirremolque o remolque (tipo B).

Parágrafo 1 Los parqueaderos públicos pueden proyectarse con carácter mixto para prestar servicio a dos o más grupos, siempre y cuando su ubicación no esté restringida por normas específicas, o por concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Parágrafo 2. Los parqueaderos y estacionamientos del grupo 3 y 4 no deberán localizarse dentro de la U.P.Z de la Magdalena. Comprendida así: Carrera 16, Rio Magdalena, Rio Del Oro, Rio Las Ceibas.

Parágrafo 3. Los parqueaderos y estacionamientos del grupos 3 y 4 deberán preservar una distancia mínima de 300 ml de cualquier zona de impacto turístico cultural o de culto y no se podrán ubicar en áreas de protección ambiental.

Artículo 293º. Zonas de estacionamiento en vía.- Las zonas de estacionamiento en vía no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos a los particulares.

Artículo 294º. Estacionamiento en vía: Área autorizada sobre la calzada, en la cual se permite el estacionamiento temporal de un vehículo.

Zona azul: Área vial o espacio público destinado al estacionamiento temporal autorizado, con cobro, localizado en sectores con alta demanda de estacionamiento, estas zonas se darán en concesión a grupos organizados de personas con deficiencias físicas.

Zona café: Área vial o espacio público destinado al estacionamiento temporal autorizado de vehículos de carga, sin cobro, para operaciones de cargue y descargue de mercancías.

Zona amarilla: Área vial o espacio público destinado al estacionamiento temporal autorizado, sin cobro, de vehículos de transporte público individual.

Zona de emergencia: Área vial o espacio público reservado exclusivamente para el estacionamiento temporal de vehículos de atención de emergencias durante el ejercicio de sus

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

funciones, en el cual se prohíbe el estacionamiento de cualquier otro tipo de vehículo por razones de seguridad, vulnerabilidad y/o agilidad en la atención de emergencias.

Parágrafo.- Los estacionamientos en vías serán determinados considerando los sitios de alta demanda de este servicio previo estudio de movilidad; no podrán localizarse en zonas de centralidad de primer y segundo orden identificadas en el plano de tratamientos urbanísticos FU-18, ni específicamente en el área del micro centro de la ciudad comprendido entre las siguientes vías, avenida la toma, carrera 2, calle 4 y carrera 7 a excepción de los lugares de interés histórico turístico y cultural que sean aprobados y sustentados por la secretaria de transito municipal con su respectivo estudio de movilidad urbana u otro similar.

Artículo 295º. Estacionamiento en subsuelo.- El subsuelo en espacio público puede ser arrendado o concesionado para ser destinado a la construcción de estacionamientos, bajo las siguientes consideraciones:

a. La infraestructura que se construya pertenece al estado.
b. El concesionario o arrendatario particular tendrá un plazo fijo determinado para usufructuar el espacio y construirá, a su cargo y con la dotación aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM), las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento del estacionamiento.
c. Las alturas entre placas quedarán sujetas a los requerimientos de la oferta que se pretende servir y, por consiguiente, su disposición no se asimila a la de ningún tipo de edificio para uso humano en su interior.

CAPITULO X

PLAN DE ESPACIO PÚBLICO URBANO

Artículo 296º.Plan Maestro del Espacio Público. La Administración Municipal a través de la creación de la Unidad del Espacio Público, adscrita Al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debe adelantar a mediano plazo el plan del espacio público para el área urbana, con el fin de definir y jerarquizar las intervenciones sobre el mismo. (Ver Plano FU-12 Espacio Público)

El plan en referencia debe contener la definición de sus componentes, la reglamentación de los elementos del espacio público, los programas requeridos para adelantar las intervenciones sobre el mismo, la gestión para realizar acciones y las que sean pertinentes para ejecutar el plan, teniendo en cuenta e incorporando los lineamientos normativos establecidos en el presente subcapítulo.

Artículo 297º. Subrogase el artículo 88 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Artículo 88º.Conceptualización.- El espacio público urbano, es el elemento articulador y estructurante de la conformación física del territorio. Su condición de elemento estructurante, se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo, por lo cual, constituye a su vez uno de los elementos estructurantes fundamentales del Plan de Ordenamiento Territorial.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

El espacio público urbano, es centro de experiencia e intercambio colectivo donde se presentan diversas manifestaciones de quienes le dan uso, las cuales van desde la movilidad, el intercambio interpersonal, el juego de los niños, la recreación espontánea o especializada, pasando por el encuentro casual y la libre expresión de la vida cultural, hasta los encuentros comunitarios y cívicos.

El espacio público urbano, se constituye en escenario para la participación democrática y el desarrollo de la civilidad, el lugar donde se encuentran las diferentes culturas que coexisten en los suelos urbano y rural y que deben expresarse en forma respetuosa y tolerante, privilegiando siempre el interés general sobre el particular.

Artículo 298º.Acciones

a. Recuperar las rondas hídricas urbanas, como elementos paisajísticos del espacio público.
b. Recuperar, mitigar e incorporar al sistema de Espacio Público urbano las áreas producto de procesos de reubicación de vivienda emplazada en zona de amenazas alta.
c. Asignar usos específicos conforme a sus características especiales e incorporar al sistema de Espacio Público urbano los suelos de protección.
d. Aplicar los instrumentos de gestión para el incremento del espacio público en los territorios susceptibles del tratamiento urbanístico conforme a las políticas de cesiones
e. Orientar recursos generados por el efecto cesiones, para la adquisición de predios destinados a parques, plazas y plazoletas conforme al modelo de ocupación del territorio urbano.
f. Destinar recursos para la adquisición de predios destinados a Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.
g. Definir las áreas receptoras de derechos para la generación de Parques y Zonas Verdes con el objeto de viabilizar las negociaciones con los propietarios permitiendo el canje de las cesiones generadas por las diferentes actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano.
h. Permitir a través de la asignación de usos la generación de espacios públicos productivos que puedan ser explotados y manejados por sus propietarios.
i. Elaborar programas para vincular los actores municipales en la generación, recuperación, desarrollo y mantenimiento del espacio público.
j. Desarrollar e implementar el programa Centros de Manzana con el fin de revitalizar y generar nuevos espacios para que interactúen en el los diferentes actores urbanos.
k. Fortalecer la recuperación y construcción de alamedas, bulevares, paseos peatonales y andenes como elementos complementarios a los espacios de encuentro y estructurantes para la circulación peatonal.
l. Integrar y fortalecer los espacios públicos naturales y construidos como estructurantes para la ciudad construida.
m. Actualizar periódicamente el inventario de Parques y Zonas Verdes del Municipio.
n. Recuperar los espacios públicos de ocupación ilegal que se presenta cuando está invadido por vendedores informales, afectado por cerramientos, ocupado por vehículos automotores o, alterado por contaminación visual y ambiental, o cuando sobre el se dispone, construye o instala cualquier tipo de material, obstáculo o elemento no

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

permitido en la zona de uso público.

o. El espacio público tiene dos características fundamentales: la vulnerabilidad y el potencial. La entidad municipal competente debe trabajar por reducir la vulnerabilidad del espacio público a ser invadido o deteriorado, mediante la explotación del potencial o vocación de uso e interés colectivo que éste tenga.

Artículo 299º. Mecanismos Para La Sostenibilidad del Espacio Publico.- La Administración del Espacio Público Urbano del Municipio de Neiva, comprende la puesta en marcha de una serie de estrategias de acción conducentes a lograr el mantenimiento, conservación, preservación, construcción, adecuación, diseño y protección de cada una de las áreas que conforman la estructura de espacios libres de la ciudad, dispuestas para la circulación, la recreación, el descanso y la interrelación de los habitantes; así como los elementos de ornato y mobiliario urbano:

i. Estimular el sentido de pertenencia: Dar participación a las organizaciones comunitarias en los proyectos de interés general.
ii. Proveer a las organizaciones comunitarias de la información jurídica suficiente para demostrar la propiedad pública de predios identificados en su sector. Divulgar comunicar y aplicar oportunamente las normas por parte de las entidades municipales responsables de velar por la observancia de estas.
iii. Vincular a la comunidad que habita en el territorio para que se vincule y participe activamente en los proyectos desde su diseño hasta su implementación.
iv. Concertar con los comités ambientales de las juntas de acción comunal el desarrollo de acciones de defensa del espacio público y la protección ambiental.
v. Fortalecer esquemas de mantenimiento y sostenibilidad de los espacios construidos, motivando a la comunidad una vez concluidos los proyectos de infraestructura pública, para ejercer vigilancia permanente a estos proyectos, comunicando las normas referentes a la participación comunitaria y enseñando sobre el valor que tiene lo público, como una función de socialización permanente.

Artículo 300º.Mecanismos Para La Recuperación del Espacio Público.- Para lograrlo es importante que el uso y actividades permitidas sean claros y en función de esto se determina:

1. Promover la restitución voluntaria; como procedimiento pedagógico a través del cual la comunidad restituye el espacio público con el debido acompañamiento técnico y social de la entidad responsable.
2. Capacitar a los urbanizadores, constructores, compradores de vivienda y demás actores, para que los urbanizadores entreguen a la ciudad las áreas públicas sin cerramientos, a excepción de compromisos adquiridos por medio de comodato u otra figura legal concertada. Así mismo, realizar campañas de sensibilización a través de medios de comunicación dirigidos a los gremios de la construcción con el fin de que entiendan la importancia del espacio público de la ciudad y la contribución que ellos hacen para la construcción equitativa de la misma.
3. Promover procesos exitosos de negociación conjunta que permanezcan después de la restitución voluntaria para la conservación y buen uso del Espacio Público.
4. Difundir de manera constante entre la organización comunitaria, como recurso preventivo, las normas atinentes al buen uso del Espacio Público.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 301º. Intervenciones.- Las intervenciones en el Espacio Público del Municipio, serán temporales y/o transitorias y permanentes.

Intervenciones Temporales y/o Transitorias.- Las intervenciones temporales y/o transitorias del espacio público urbano en el Municipio se sujetarán a las siguientes condiciones y competencias:

1. Para efectos de las intervenciones temporales y/o transitorias de carácter social, comercial y/o cultural, relacionadas con actos públicos, como marchas, manifestaciones, actos culturales, cívicos, religiosos y políticos, grabaciones audiovisuales, desfiles, cierre de vías, ciclo vías, cabalgatas, eventos deportivos, y similares; incluyendo aquellas que involucren volúmenes o estructuras de carácter provisional; la autorización será expedida por la Secretaría de Gobierno y Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
2. Para efectos de temporales y/o transitorios del Espacio Público anexo a los predios en proceso de construcción, así como para la localización temporal de materiales para su ejecución; la autorización pertinente será competencia del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

3. Para efectos de las intervenciones temporales y/o transitorias del espacio público relacionadas con actividades comerciales informales que se realizan en temporadas que corresponden con festividades no comerciales de carácter institucional, tales como el festival folclórico, semana santa y navidad; la autorización para las mismas, será expedido por la Secretaría de Gobierno y Seguridad Ciudadana.
4. Para los efectos de la intervención transitoria de los bienes fiscales, la autorización será competencia de la Secretaría de Gobierno Municipal.
5. La Administración Municipal, se reserva el derecho de negar y/o revocar un permiso por condiciones de seguridad, impacto ambiental, orden público o por conveniencias de orden urbanístico.

Intervenciones Permanentes .- Para todo tipo de intervención que realice el Estado o los particulares como son:

- Modificación de los elementos constitutivos artificiales o construidos de espacio público, o la instalación de los componentes del amueblamiento urbano (mobiliario y señalización); el permiso correspondiente será expedido por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con el Decreto Nacional 1504 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 302º. Subrogase el artículo 89 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 89º.Cambios de Destinación. De conformidad a la Ley 388 de 1997, corresponde al Concejo Municipal determinar los usos del suelo y en virtud de ello, los cambios de destinación de los mismos, deberán ser adoptados por Acuerdo Municipal y de ser necesario se elevarán a Escritura pública. En todo caso, se registrarán en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 303º.Cartilla del Espacio Público. Uno de los productos del Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario debe ser la cartilla del espacio público, que permita orientar en forma técnica las diferentes intervenciones puntuales sobre el espacio público y que contenga alternativas para los diversos elementos reglamentados.

Artículo 304º.Invasión. El uso del espacio público está regulado por su función natural. Las calzadas son para la circulación de vehículos y su parqueo en los casos establecidos explícitamente por la Administración Municipal. Los andenes son de uso exclusivo de la circulación peatonal y no se permite la colocación de obstáculos físicos sobre él o adosados a las fachadas de las edificaciones que lo delimitan. Las actividades que se realicen al interior de los inmuebles, no pueden extenderse de ninguna manera sobre el espacio público lo cual se considera como invasión del mismo.

Artículo 305º. El Destino del Espacio Público.- El destino de los bienes de uso público, incluidos en el espacio público de las diferentes áreas del Municipio, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

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

Artículo 306º.Subrogose el artículo 90º del acuerdo Nº 016 de 2000. Organización Administrativa.- El Municipio deberá adoptar en un plazo no mayor de 12 meses el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario y encargar a una entidad que será responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores, previa autorización del Concejo Municipal.

Artículo 307º. Consérvese el artículo 91º del acuerdo Nº 016 de 2000. Articulo 91º Compensación de Las Cesiones Obligatorias.- Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 308º.Consérvese el artículo 92º del acuerdo Nº 016 de 2000.- Articulo 92º. Acciones.- Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

Artículo 309º. Consérvese el artículo 93º del acuerdo Nº 016 de 2000. Articulo 93º Compensación de Regulación de Los Elementos del Espacio Público. Comprende la aplicación de normas conducentes a mejorar las condiciones de estabilidad y funcionalidad de las áreas y elementos de zonas libres, distintas a la propiedad privada; así como para disponer de nuevas áreas de terreno que permitan incrementarlo, para lo cual se toma como base la clasificación establecida por el Decreto Nacional 1504 de 1998 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

- Elementos Constitutivos Urbanos
  - Constitutivos Naturales
  - Constitutivos Artificiales o Construidos
- Elementos Complementarios Urbanos
  - Naturales Intervenidos
  - Amoblamiento Urbano
    - Mobiliario Urbano
    - Señalización
    - Publicidad Exterior Visual

Parágrafo.- El Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario deberá incluir las especificaciones Técnicas de construcción, localización y disposición de los elementos constitutivos y complementarios del Espacio Público, para los procesos de consolidación del Espacio Público.

Artículo 310º. Subrogase el artículo 94º del acuerdo Nº 016 de 2000. Articulo 94º Áreas Propuestas Para La Conservación del Ambiente en el Espacio Público.- Corresponden a los predios de carácter público, adquiridos con el propósito de establecer dentro de ellos, planes de manejo para su protección, conservación y que serán incluidos dentro del sistema de espacio público para la contemplación paisajística.

Las Cesiones se definen como un resultado de la aplicación de las normas urbanísticas. Por lo tanto, su localización, disposición y diseño serán determinantes prioritarias que prevalecen sobre los demás elementos, en el espacio público.

No obstante lo anterior en el Municipio se generará, Espacio Público a través de las siguientes figuras jurídicas e instrumentos de gestión: Afectaciones, Transferencias, Pagos, Compras, Expropiaciones, Donaciones, Compensaciones, Dación en pago, Englobe de áreas residuales y Restitución.

1. **Generación de Espacio Público Por Afectaciones.-** De conformidad a la norma y a la ley las afectaciones a que se refiere el presente Artículo serán señaladas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el plano topográfico o en la demarcación de Niveles y paramentos las cuales harán parte integral en la conformación del Espacio

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Público.

2. Generación de Espacio Público Por Transferencias Las transferencias son instrumentos de gestión que posibilitan el reparto adecuado de las cargas y los beneficios que generan la conformación de proyectos urbanos integrales de Espacio Público y equipamientos, que serán parte integral del desarrollo del canje de cesiones y pagos de plusvalía.
3. Generación de Espacio Público Por Pagos.- Los pagos por canje de cesiones a Espacio Público en dinero o terreno en cualquiera de las escalas enunciadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, se harán directamente a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
4. Generación de Espacio Público Por Compras.- El resultado del pago de las cesiones en dinero y las transferencias efectuadas por la administración municipal o cualquier ente descentralizado municipal, serán invertidos a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal que para tal fin tendrá una subcuenta especial que deberá llevar contabilidad independiente, dependencia receptora de estos pagos, que se encargara de obtener los terrenos propicios para el desarrollo de proyectos específicos de espacio público y equipamientos respectivamente tal como lo establece la ley.
5. Generación de Espacio Público por Expropiaciones.- Las expropiaciones para generar espacio público son actuaciones conforme a la Ley 388 de 1997.
6. Generación de Espacio Público por Donaciones.- Las donaciones para generar espacio público son actuaciones conforme a la Ley 388 de 1997.
7. Generación de Espacio Público por Compensación Es lo que se recibe en dinero, terrenos, títulos de valor o derechos adicionales urbanísticos a cambio del aporte de terrenos necesarios para los proyectos de beneficio público de la ciudad.
8. Generación de Espacio Público por Dación de Pago. - Entrega de un bien a cambio de una deuda presente o futura adquirida con el municipio.
9. Generación de Espacio Público por Englobe de Áreas.- Es unir sobrantes de terreno bajo una sola ficha catastral o matricula inmobiliaria para conformar un globo mayor el cual podrá ser destinado para un proyecto específico o espacio público y sobre el cual el Municipio tendrá gobernabilidad sobre el mismo.

Artículo 311. Reorganización y mejoramiento Para lograr la reorganización del Espacio Público urbano y el mejoramiento de la calidad de vida ciudadana, la Administración Municipal a través de la Secretaría de Gobierno Municipal emprenderá las acciones pertinentes a promover procesos de recuperación de las áreas y elementos que lo conforman y que en la actualidad son objeto de uso indebido, bien sea por la asignación contraria de los usos y actividades o por la apropiación u ocupación temporal o permanente de los mismos.

En desarrollo de lo anterior, en aplicación de la política de Espacio Público urbano y en cumplimiento del mandato judicial proferido en relación con la recuperación y reorganización del mismo, dadas las circunstancias actuales de ocupación transitoria y permanente con ventas informales, se hace necesario ejecutar estrategias de acción, relativas a procesos de reubicación; para lo cual, la Administración Municipal continuará adelantando el proceso de ejecución del programa de recuperación del espacio público, a partir del manejo y tratamiento de las ventas informales, dándole aplicabilidad de manera preferencial en la zona centro tradicional y plazas de mercado, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. Censo de vendedores
2. Cruce de información entre los listados que han suministrado las asociaciones de vendedores.
3. Inventario de ventas localizadas en el Espacio Público.
4. Especialización de dichas ventas.
5. Inventario, investigación y gestión sobre alternativas de sitios para la reubicación.
6. Adecuación de bienes públicos para materializar ejercicios concretos de relocalización.
7. Fortalecimiento de los procesos permanentes de Cultura Ciudadana.

En todo caso la obligación que le corresponde cumplir al Estado de reubicar en caso de desalojo por motivos de interés general, a los vendedores ambulantes que vengan ocupando debidamente autorizados un determinado espacio público, se genera siempre que se den los siguientes presupuestos:

a. Que la medida se genere en la necesidad de hacer prevalecer el interés general sobre el interés particular.
b. Que se trate de trabajadores que con anterioridad a la decisión de la Administración de recuperar un espacio público de uso común, hayan estado instalados allí.
c. Que dicha ocupación hubiese sido permitida con anterioridad por las respectivas autoridades a través del respectivo permiso o licencia.

Artículo 312º. Normas Generales.- Todos los edificios públicos y privados que por su actividad, destinación y uso, generen afluencia de público, deben contemplar en su diseño a partir de la línea de paramento, área adicional suficiente equivalente al 15% del área útil del predio que lo contenga, para destinarla a retrocesos, vestíbulos y/o pórtico, dentro de la propiedad.

Todo inconveniente que se presente dentro del proceso de construcción de una edificación, debe solucionarse al interior del predio; evitando en todo caso la intervención y/o afectación de los elementos y áreas de Espacio Público.

En ningún caso podrá construirse escaleras adosadas a las edificaciones por fuera de la línea de paramento, para acceder a los diferentes pisos que las componen y sin que hagan parte integrar del volumen arquitectónico.

Considerando los postes como mobiliario urbano, estos no deben ser utilizados para la fijación de publicidad exterior visual, salvo en aquellos casos que la autoridad competente lo permita para la fijación de pendones debidamente diseñados y alusivos a festividades especiales y reguladas por la Administración.

Artículo 313º. Subrogase el artículo 95º del acuerdo Nº 016 de 2000 el cual quedara así: Artículo 95º.Zonas Recreativas de Uso Público.- Las zonas recreativas de uso público deberán cumplir las siguientes condiciones:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. No podrán estar encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1504 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.
2. El uso activo o pasivo de una zona está supeditado a su conservación ecológica y a la identidad del espacio.
3. Cualquier modificación de una zona recreativa de uso público deberá contar con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 314º. Organización, reubicación y regulación de actividades comerciales informales desarrolladas en el espacio público.- para la organización reubicación de actividades informales desarrolladas en el espacio público se identifican:

1. Espacios Comerciales Permanentes: La política de recuperación del espacio público ha motivado al Municipio a ofrecer, a quienes reubica, alternativas permanentes en centros comerciales, buscando que en ellos, puedan formalizar sus actividades. A las personas vinculadas a estos espacios, el Municipio les ofrece mediante asesoría y acompañamiento, alternativas para mejorar su nivel de asociatividad, manejo administrativo, financiero e incluso, productivo, cuando se considera viable.
2. Ferias Temporales: Es una modalidad dirigida a vendedores informales, en razón de la especificidad de su actividad (artesanos, jugueteros, libreros, etc.). Son eventos que se realizan aprovechando fechas comerciales especiales o buscando la promoción de diversas actividades, como la lectura o las artesanías. Se realizan principalmente en alamedas, plazoletas o parques.
3. Zonas de Transición de Aprovechamientos Autorizados: Como una fase del proceso encaminado a la recuperación o renovación de los espacios públicos afectados por la proliferación de ventas informales, y en la medida que se ofrezcan las alternativas económicas a quienes desarrollan este tipo de actividad.

Artículo 315º. Espacio Público Productivo. Determínese el Aprovechamiento Económico del Espacio Público, para el ejercicio de la actividad de ventas o mercados temporales y campesinos, ambulantes, estacionarios o en el Municipio, de acuerdo al estudio del Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario, donde se identificaran las zonas permitidas, con el propósito de garantizar su ejercicio bajo los criterios de equidad, transparencia, democratización y respeto.

Artículo 316º. Componentes. Para la determinación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público, el Plan Maestro de Espacio Publico y/o Decreto Reglamentario tendrán en cuenta los siguientes componentes:

En el espacio público que se determinará se autorizarán ventas de bebidas, snaks, flores, servicio de telefonía y elementos de seguridad y comunicación, revistas, periódicos, loterías, teléfonos, cajeros electrónicos, con el fin de prestar los servicios de seguridad, y de satisfacer necesidades del peatón. Los otros usos comerciales no se permiten en el espacio público y se reubicarán en centros comerciales especializados y Mercaneiva.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 317º. Espacios Análogos y Conexos: Son aquellos espacios privados conexos, análogos y complementarios con la red de espacio público, cuyo fin es organizar la actividad comercial informal y generar como red, nuevas áreas de venta y espacios de circulación y uso peatonal. De acuerdo con el Plan Maestro de Espacio Publico y/o Decreto Reglamentario, las redes de espacios análogos de comercio callejero están conformadas por los siguientes componentes espaciales: pasajes comerciales, plazoletas comerciales adyacentes al espacio público, patios y espacios comerciales y malecón y ejes lúdicos.

El Plan Maestro de Espacio Publico y/o Decreto Reglamentario determinara el espacio público de uso público productivo destinado para el aprovechamiento económico para la realización de ventas o mercados temporales y campesinos, ambulantes o estacionarios en el Municipio.

Artículo 318º. Cobro por el uso del espacio publico.-La Alcaldía del Municipio de Neiva, reglamentará el cobro por el uso del espacio público para el ejercicio de la actividad de ventas o mercados temporales, ambulantes o estacionarios en el Municipio, previos estudios financieros y técnicos de cada sector.

Se exceptúan del cobro antes señalado, las actividades o eventos culturales, deportivos o recreacionales que no persigan lucro o se realicen para fines benéficos.

Artículo 319º. Elementos Constitutivos artificiales y Construidos.- Son áreas y edificaciones de uso público, así como bienes fiscales y privados, que constituyen fundamentalmente hechos y escenarios urbanos importantes cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre, prestan diversos servicios a la población según el carácter el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan.

Artículo 320º. Definición de los Parques de ciudad. - Tienen como objetivo ofrecer a la ciudad recreación activa y pasiva, consolidando áreas que por sus características ambientales deben ser preservadas. Su cobertura está determinada por el área de las UPZ. Son los siguientes:

1. Parque de Ciudad Mampuesto
2. Parque de Ciudad El Curibano
3. Parque de Ciudad Jardín Botánico.

Parágrafo.- Los nuevos proyectos urbanísticos a desarrollar por tipología de desarrollo urbanístico deben ceder al municipio un % de zonas verdes (para áreas recreativas y deportivas el 7% del área neta urbanizable) y equipamiento comunal público (para equipamientos educativos de salud y otros el 8% del área neta urbanizable) según la densidad y uso permitido. Dentro de su cesión Tipo A deberá aportar un porcentaje que varía entre el 2% y el 10 % de acuerdo con la densidad que propongan en aporte para los parques de ciudad. Este porcentaje debe ser en suelo urbano.

En los planes parciales él % de cesión tipo A que se debe prever para parque de ciudad se podrá proponer al interior de los proyectos a consideración del DAPM.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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

1. Áreas articuladoras entre las nuevas áreas de Nueva Centralidad (A.C) y los parques de ronda.
2. Áreas vinculadas al sistema vial arterial.
3. Áreas periféricas de la ciudad.
4. Áreas que sirvan de articulación entre zonas de distintos estratos.

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

1. Administración.
2. Parqueadero.
3. Paraderos.
4. Servicios sanitarios.
5. Servicios de alimentación.
6. Instalaciones deportivas.
7. Instalaciones culturales

Artículo 321º. Procedimiento Para La Compensación De Cesiones Tipo A En Parques De Ciudad.

a. El área del proyecto destinada a Cesión Tipo A (Parque de Ciudad) se avaluará por metro cuadrado, a cargo de quien vaya a efectuar la cesión. El avalúo tendrá validez por un (1) año, al cabo del cual deberá realizarse uno nuevo.
b. El titular de derechos reales sobre el Parque de Ciudad, deberá determinar las áreas de cesión a compensar en el plano topográfico correspondiente al citado proyecto.

El área a ceder será certificada en cada caso por la curaduría urbana respectiva, que llevara un registro de todas las cesiones efectuadas dentro del Parque de Ciudad de que se trata, en concordancia con el área total del Banco de Cesiones del Parque de Ciudad, para determinar la viabilidad de cada cesión, según su cabida.

Las áreas de cesión de Parque de Ciudad estarán a cargo del propietario hasta tanto sea debidamente entregada al municipio el cual podrá solicitar su entrega anticipadamente.

Quien vaya a realizar la cesión en el área de Parque de Ciudad, deberá atenerse al avalúo comercial de terreno urbanizado en el predio donde se ubica el proyecto objeto de Licencia. El citado avalúo debe ser corporativo y a cargo del titular de la Licencia o responsable del proyecto.

La escritura pública donde conste la cesión para el Parque de Ciudad, deberá especificar a cargo de quien se efectúa la compensación, a cual proyecto corresponde la misma y valor de la misma, al área a compensar.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las Curadurías Urbanas no expedirán las Licencias respectivas hasta tanto se hayan presentado la escritura pública de la Cesión para Parque de Ciudad debidamente registrada, previa la reglamentación establecida por el D.A.P.M.

Parágrafo 1.- El manejo de los parques de ciudad será reglamentado por el DAPM mientras tanto sigue igual a la normatividad vigente. A través del Banco Inmobiliario se definirá el manejo de los Parques de Ciudad, previa reglamentación adelantada mediante Acto Administrativo expedido por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Parágrafo 2.- Las áreas que se encuentren afectadas por rondas de protección y de exclusión por conservación ambiental podrán ser canjeadas al municipio, previo avalúo corporativo como Cesiones Tipo A para personas jurídicas o como pago de impuesto predial para personas naturales; las cuales deberán ser entregadas al municipio mediante Escritura Pública.

Parágrafo 3.- Las personas jurídicas sin ánimo de lucro, juntas de acción comunal, condominios y organizaciones sociales legalmente constituidas, podrán celebrar con el Municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal contratos o convenios para la administración, mantenimiento y mejoramiento de los parques locales, mantenimiento y conservación de zonas verdes, rondas de protección y predios ejidales que formen parte de éstas, espacios recreativos, deportivos y culturales e inmuebles de patrimonio cultural, previa presentación de diseño técnico de su manejo ante esta dependencia municipal.

Artículo 322º. Definición de los Parques Plazas y Plazoletas.- Son aquellos espacios públicos que por su magnitud, impacto, valores paisajísticos, ambientales y características de uso, prestan servicio a la población de un sector específico del territorio urbano constituyéndose en elementos de especial significancia dentro de este. Pueden ser de propiedad pública o privada y se pueden concebir como sitios donde se permite la explotación económica.

Los parques, parques plazas, plazoletas y zonas verdes que conforman el espacio público en el nivel barrial son aquellos espacios públicos que por su magnitud, impacto, valores paisajísticos, ambientales y características de uso, prestan servicio a la población de una localidad, barrio o urbanización específica constituyéndose en elementos de especial significancia en éste contexto.

Artículo 323º. Parques locales.- Son las áreas verdes recreativas asociadas a la configuración urbana de un conjunto de barrios. Las áreas recreativas de la ciudad se encuentran clasificadas en siete categorías: parques, parques deportivos, polideportivos, canchas de fútbol, plazoletas, parques de Quebrada y terreno.

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

Artículo 324º. Parques barriales plazoletas y zonas verdes.- Son las áreas verdes recreativas asociadas a la configuración urbana de los barrios. Estas áreas por ningún motivo podrán ser

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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.

Artículo 325º. Sistema de escenarios.- La ciudad debe consolidar, un conjunto de escenarios lúdicos de carácter público, que se encuentran ubicados en las 10 comunas están a disposición de un adecuado aprovechamiento del tiempo libre por parte de los habitantes.
Espacios de propiedad pública o privada, destinados a recreación activa o pasiva, concentración ciudadana y realización de eventos deportivos, cívicos o culturales, que conforme a su significación en la memoria colectiva alcanzan un cubrimiento a nivel Local, Sectorial o Urbano Regional.

La capacidad de prestación del servicio de deporte y recreación está representada por los escenarios, los cuales se clasifican en los siguientes niveles:

Nivel 1: Aquellos escenarios que cuentan con las condiciones necesarias para la práctica de deportes de alto rendimiento.
Nivel 2: Los escenarios que por su magnitud permiten la práctica de diversos deportes y además cuentan con instalaciones para desarrollar actividades recreativas.
Nivel 3: Polideportivos ubicados en los barrios que cuentan únicamente con placas multifuncionales o canchas múltiples.

Artículo 326º. Identificación Clasificación y Usos de Los Escenarios.- En el Municipio se presenta la siguiente clasificación y usos de los escenarios municipales así:

- Parques y Escenarios de Escala regional. Espacios deportivos de altos valores ambientales y recreativos con una superficie mayor a 3 hectáreas y cuya área de influencia se ubica parcialmente fuera del municipio.
  Usos
  Principal
  Recreación Activa.- Práctica de deportes de alto rendimiento, a nivel competitivo. Para esto se hará un monitoreo permanente del estado de los escenarios deportivos.
  Complementario
  Comercio: Prestación de servicios complementarios y oferta de bienes y servicios de escala municipal. En áreas no mayores a 60 M2 y con un plan de manejo de accesibilidad vehicular y peatonal sin entorpecer la naturaleza del Equipamiento.
  Restringido
  Residencial, Salud, Industrial

- Parques y Escenarios de Escala Municipal o áreas libres con una superficie mayor a 500 M2 destinados al uso recreativo y a la generación de valores paisajísticos y cuya área de influencia sea toda la ciudad.
  Usos
  Principal Condición.
  Práctica competitiva de diversos deportes, deben consolidarse y mantenerse estos espacios como santuarios deportivos aportando y consolidando la estructura ecológica principal, mediante unas excelentes condiciones ambientales.
  Complementario

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Recreación Activa Complementario a la oferta deportiva, evitando la venta de bebidas alcohólicas y la presencia de otro tipo de actividades que fomenten vicios en la juventud.
Restringido:
Comercio, Residencial Salud, Industrial

- Parques y Escenarios de Escala zonal o áreas libres destinadas a la recreación y la integración de la comunidad de un barrio. Placas polideportivas construidas en barrios como parte de equipamientos comunales.
  Usos
  Principal Condiciones
  Espacios de práctica deportiva recreativa o de menor nivel de competencia, debido a su escala de cobertura zonal y barrial.
  Complementario
  Comercio Pequeñas áreas de comercio Max 40 M2, en los cuales los bienes y servicios ofrecidos deben ser apoyo para la práctica recreo deportiva de menor escala. Venta de alimentos y bebidas, prohibida la venta de bebidas alcohólicas
  Restringido
  Residencial, Salud Industrial

Artículo 327º. Desconcentración y Aumento de Cobertura.- Adicional a esto, es necesario la programación de un mantenimiento y adecuación de la totalidad de canchas múltiples de la ciudad, este mantenimiento debe ser priorizado de acuerdo a la presencia de población en estado de alta vulnerabilidad social.

Con estos proyectos se busca equilibrar la distribución urbano-territorial de los equipamientos que prestan estos servicios vitales para el desarrollo integral de la comunidad.
Aunque se presenta una concentración de servicios regionales en una zona puntual de la ciudad, mientras que los polideportivos están un poco mejor distribuidos, es necesaria la desconcentración de escenarios.

Artículo 328º. Intervención y mantenimiento de escenarios deportivos. - Criterios de intervención y mantenimiento en los escenarios recreo deportivos de la ciudad:

- Variedad: Los espacios urbanos deben ser capaces de contener la máxima variedad articulada posible (espacios, pobladores, grupos de edad, conocimientos, viviendas, etc.)
- Complejidad: La usual atracción de la vida urbana no se produce por la segregación de actividades, sino por la suma armoniosa de ellas.
- Desmonetarización: Las intervenciones sobre esta población no pueden realizarse solamente bajo la óptica de la rentabilidad, ni por la sustitución del servicio público por el mercado. El equipamiento debe cumplir una misión de reestructurador social.
- Apropiación: Si la unidad de intervención es el barrio y el barrio-ciudad, es evidente que la gestión centralizada de los equipamientos no garantiza su utilidad.

Por eso es importante la descentralización y el aumento de la cobertura para dar cabida con ello a un mayor porcentaje de la población.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

La Construcción de Escenarios Deportivos es necesaria para complementar la oferta recreo deportiva de la ciudad. La ubicación de estos nuevos escenarios responderá en orden prioritario a la presencia de altas densidades poblacionales y barrios de alta vulnerabilidad.

Artículo 329º. Escenarios Culturales y de Espectáculos al Aire Libre.- Son Espacios físicos que garantizan el acceso del individuo y de la comunidad al conocimiento y práctica de la Cultura, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre, se trata entonces de favorecer las manifestaciones de la cultura y la recreación en las expresiones culturales, folclóricas o tradicionales y las fiestas típicas, arraigadas en el territorio y todos aquellos actos que creen conciencia de los actos culturales y lúdicos que reafirmen la identidad local

Artículo 330º. Marco Conceptual. Se asume como el sector institucional en que las actividades Culturales que se le presentan al ciudadano simplemente como espectáculo o actividad exclusivamente de diversión, pasen a ser objeto de participación creadora. Así la recreación cultural y artística contemplará eventos, que realizados con base en talleres formativos, didácticos y de manifestación grupal de capacidades creadoras, procuran para el participante en ellos la vivencia del proceso creativo con la connotación lúdica que le da el ornamentar, construir y reproducir o ejecutar una obra enraizada bien sea en la cultura universal o en los valores y tradiciones autóctonas.

Artículo 331º. Espectáculos Públicos. Son espectáculos públicos aquellos acontecimientos que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, actuación, exhibición o proyección, que le es ofrecida por un empresario, actores, artistas o cualesquier ejecutante, bien en un local cerrado o abierto o en recintos al aire libre o en la vía pública, en instalaciones fijas, portátiles o desmontables

Artículo 332º. Clasificación de los Escenarios Culturales y de Espectáculos al Aire Libre
1.- Espectáculo cinematográfico Se entiende por espectáculo cinematográfico la exhibición y proyección pública en una pantalla de películas cinematográficas, con independencia de los medios técnicos utilizados y sin perjuicio que se proyecten en locales cerrados o al aire libre debidamente acondicionados y autorizados
2.- Espectáculo teatral Se entiende por espectáculo teatral la representación pública de obras escénicas, teatrales o de variedades, mediante la utilización, aislada o conjuntamente, del lenguaje, la mímica, la música y títeres, a cargo de actores o ejecutantes, tanto profesionales como aficionados, en locales cerrados o al aire libre debidamente acondicionados y autorizados.
3.- Espectáculo musical Se entiende por espectáculo musical la ejecución o representación en público de obras o composiciones musicales, operísticas o de danza, mediante la utilización aislada o conjuntamente de instrumentos musicales o la voz humana a cargo de músicos, cantantes o artistas, profesionales o aficionados en locales cerrados o al aire libre debidamente acondicionados y autorizados.
4.- Espectáculo Circense Se entiende por espectáculo circense la ejecución o representación en público de ejercicios físicos de acrobacia o habilidad, de actuación de payasos, malabaristas, prestidigitadores, animales amaestrados, y otras similares realizados por

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

ejecutantes profesionales en locales cerrados o al aire libre debidamente acondicionados y autorizados.

5.- Espectáculo taurino.- Se entiende por espectáculo taurino aquél en el que intervienen reses de lidia en plazas y recintos autorizados, de acuerdo con la normativa específica aplicable a este tipo de espectáculo.

6.- Espectáculo al aire libre.- Se entiende por espectáculo al aire libre la celebración en público de desfiles, cabalgatas, así como la demostración pública de manifestaciones culturales, deportivas, tradicionales, populares o de cualquier otra índole en locales cubiertos o al aire libre debidamente acondicionados y autorizados, en general todos aquellos organizados con el fin de congregar público para presenciar actividades, representaciones o exhibiciones de naturaleza artística, cultural, deportiva o análoga.

7.- Espectáculo deportivo.- Se entiende por espectáculo deportivo la exhibición en público del ejercicio de cualquier modalidad o especialidad deportiva, competitiva o no competitiva, por deportistas en recintos, instalaciones, vías públicas o espacios públicos debidamente acondicionados y autorizados.

Artículo 333º. Reglamentación de La Clasificación de Los Elementos constitutivos del espacio público.- Hacen parte de este sistema, todos los elementos que le son necesarios para su adecuado funcionamiento, como:

Elementos del Perfil Vial.- Zonas de protección ambiental, Puentes peatonales, Escaleras y escalinatas, Rampas, Bulevares, Alamedas, Andenes, Ciclo vías, Ciclorutas, Bahías de estacionamiento, Zonas Azules, Zonas Amarillas, Zonas de Cargue y Descargue, Separadores, Reductores de Velocidad, Calzadas, Reservas para la Ampliación de Vías.

Elementos de los Cruces o Intersecciones: Glorietas, Puentes vehiculares y Viaductos. Igualmente hacen parte de este sistema los elementos complementarios que son inherentes a su funcionamiento, los cuales son objeto de regulación en cada una de las fichas de Elementos Complementarios, de la presente normativa.

Artículo 334º. Áreas de Conservación y Preservación de las Obras de Interés Público y Elementos Urbanísticos, Arquitectónicos Históricos. Hacen parte de estas áreas, todas las edificaciones y escenarios urbanos que por su valoración histórica, cultural, urbanística y arquitectónica representan importancia en la estructura urbana debiendo ser conservados.

Parágrafo 1. Igualmente hacen parte de este sistema los elementos complementarios que son inherentes a su funcionamiento, los cuales son objeto de regulación en cada una de las fichas de Elementos Complementarios, de la presente normativa.

Parágrafo 2. Para efectos del emplazamiento de los elementos complementarios mencionados en cada uno de aquellos que son sujeto de regulación, se consideran PROHIBIDOS, todos los que no estén contemplados como autorizados según la misma ficha.

Artículo 335º. Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad fiscal y privada que por su localización se incorporan al espacio público.- Hacen parte de estas áreas, todas las edificaciones y escenarios urbanos de propiedad fiscal y privada que por su localización y condiciones particulares representan importancia en la estructura urbana debiendo ser regulados, tales como: Pasajes Peatonales entre edificios públicos y privados, Pasajes Comerciales en edificios públicos y privados, Vestíbulos Pórticos y Retrocesos,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Cubiertas y Terrazas, Fachadas, Paramentos, Cerramientos y Antejardines

Parágrafo.- Igualmente hacen parte de este sistema los elementos complementarios que son inherentes a su funcionamiento, los cuales son objeto de regulación en cada una de las fichas de Elementos Complementarios, de la presente normativa

Artículo 336º. Elementos Complementarios del Espacio Público Urbano.– Los elementos complementarios del espacio público son los establecidos en el Decreto Nacional 1504 de 1994 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo.- Para la protección de las ceibas, samanes, palmas, ocobos y otras especies arbóreas en los Espacios Públicos y privados de la ciudad, tanto el diseño urbanístico y arquitectónico como la proyección de vías deberán conservar la arborización existente.

CAPITULO XI

EQUIPAMIENTOS URBANOS

Artículo 337º. Subrogase el artículo 96 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 96º. Concepto. Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, prestando apoyo funcional a la administración pública de la ciudad.

Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto. **(Ver Plano FU-13 Equipamientos Urbanos)**

Artículo 338º. Objetivos de los Equipamientos Urbanos. Son objetivos del Sistema de Equipamientos Urbanos los siguientes:

1. Aportar a todos los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social diversa que la ciudad posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como ciudadanos.
2. Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales de la ciudad.
3. Proveer los espacios y la estructura necesaria que le permita servir como fundamentos integradores de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.

Artículo 339º.- Requerimiento de Equipamientos Urbanos.- Para la localización de nuevas actividades se debe sustentar en dos aspectos fundamentales:

1. La identificación de las necesidades de cada una de las zonas de la ciudad, que corresponden a las U.P.Z.
2. Los criterios de localización de acuerdo con la cobertura, regional, urbana, zonal o local.
3. La información por Manzana catastral de acuerdo con el DANE.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 340°. Localización de Equipamiento. Plantear una red de equipamientos minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo local, atendiendo la mayor cantidad de necesidades de la ciudadanía y respondiendo a los criterios de cobertura y provisión.
Están dirigidos a dotar al Municipio de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

Parágrafo 1. Todos los equipamientos, comunitarios, urbanos, de recreación y regional especial deben estar dotados de su infraestructura, en esta debe incluirse los cupos de parqueos para propietarios, administradores, empleados y para los visitantes.
Las edificaciones dedicadas a los servicios de sala de velación deben cumplir con su infraestructura al interior del predio. La exigencia de cupos de parqueos se establece por el número de salas de velación que se plantee en el proyecto arquitectónico.

Parágrafo 2. Los sitios para la localización de las Plantas de Tratamiento serán establecidos por Empresas Publicas de Neiva de acuerdo al perímetro sanitario y los estudios técnicos que lo soporten y a los planes de ampliación de la cobertura del servicio de alcantarillado para el municipio.

Cualquier desarrollo que se pretenda realizar por fuera del perímetro sanitario debe contemplar la realización de redes matrices de alcantarillado y además la construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 341º. Identificación de territorios susceptibles de acoger equipamientos para conformar centros logísticos urbanos.- La dotación y localización de equipamientos de escala zonal y local se sustenta en dos aspectos complementarios:
La identificación de las necesidades de cada una de las zonas de la ciudad, que corresponden a cada una de las UPZ y UGL.

Para los suelos que se incorporen al desarrollo urbano, se establece las exigencias de dotación de suelo para el desarrollo de nuevos equipamientos de acuerdo con las necesidades de la zona y el tipo de población asentada se definirá los equipamientos que se construirán en este suelo.

Con el fin de consolidar los niveles y escalas de planificación territorial (Sectores de las unidades de Gestión Local y Centralidades de las unidades de Planificación Zonal, de impacto urbano y regional) definidos en el presente Acuerdo, se establece como estrategia, la disposición de los equipamientos según las escalas de grupos poblacionales.

Artículo 342º. Relocalización de Equipamientos.- Con el objeto de ajustar la estructura urbana a la Política Social de Equipamientos, se define como acción necesaria la relocalización de equipamientos que actualmente generen inseguridad, congestión y contaminación y la utilización de sus instalaciones para el desarrollo de otros usos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 343º. Equipamientos de Los Sectores de Servicios Urbanos.- Con el objeto de ajustar la estructura urbana a la Política Social de Equipamientos, se define como acción necesaria la localización de equipamientos en los sectores de servicios urbanos que se encuentran localizadas dentro de los centros logísticos locales que es el equipamiento de apoyo local y sirve para suplir el déficit que se encuentra dentro de los Barrios.

Artículo 344º. Modifíquese el artículo 98º del acuerdo Nº 016 de 2000. Equipamientos de Las Centralidades.- Con el objeto de ajustar la estructura urbana a la Política Social de Equipamientos, se define como acción necesaria la localización de equipamientos en las centralidades urbanas que se encuentran localizadas dentro de las unidades de planificación Zonal que es el equipamientos de apoyo zonal y sirve para suplir el déficit que se encuentra dentro de las Unidades de Gestión Local.

CAPITULO XII

SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 345º.- Consérvese el artículo 101º del acuerdo Nº 016 de 2000. Sistema De Servicios Públicos.- Esta conformado por las redes para su funcionamiento, las áreas de reserva para la localización de infraestructura de servicios públicos y las áreas de afectación por el tendido de redes. Son componentes del sistema de Servicios Públicos Domiciliarios los siguientes:

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

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, se garantiza la prestación de los servicios públicos en las áreas definidas como suelo urbano.

Artículo 346º.- Consérvese el artículo 102º del acuerdo Nº 016 de 2000.- Servicio de Acueducto.- De acuerdo al Plan Maestro de las Empresas Publicas de , E.S.P, se garantiza la prestación del servicio en el corto, mediano y largo plazo del POT. **(Ver Plano FU-14 Acueducto**

Las empresas prestadoras del servicio deberán ajustarse a la estructura urbana propuesta en este Plan de Ordenamiento Territorial. Para lo cual dentro de sus objetivos en un plazo no mayor a tres años, están los ajustes al Plan maestro acueducto y al plan maestro de alcantarillado

1. Suministrar informaciones técnicas reales para el otorgamiento de las disponibilidades de servicios de acueducto y alcantarillado dentro del perímetro de servicios.
2. Determinar el inventario de redes y accesorios (catastro de redes)

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

3. Optimizar el aprovechamiento de redes hidrosanitarias para evitar saturaciones y subutilizaciones de las mismas.
4. Disminuir perdidas localizadas para minimizar costos de operación y tratamiento en las Plantas de Acueducto.
5. Ubicación de accesorios para estudios posteriores de pitometria y micro y macro medición.
6. Minimizar los costos de inversión para futuros desarrollos llámese restitución y /o construcción de redes.

Artículo 347º.- Subrogase el artículo 103 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 103 º. La Viabilidad de Servicios Públicos.- Previo permiso de Empresas Públicas dirigido a los curadores junto con planos topográficos debe estar el concepto de viabilidad técnica de servicio. Para expedición del Concepto técnico de uso del suelo, se tendrá en cuenta:

1. El encontrarse dentro de un área ya urbanizada dentro de la cual la empresa de servicios cuenta con redes disponibles y puede garantizar la prestación del mismo.
2. El encontrarse en áreas que no cuentan con redes ni posibilidad de servicio, pero en las que es posible desarrollar cierta autonomía a través de la construcción de obras que permitan la obtención del servicio, con base en el contenido de la ley 142 o ley de servicios públicos domiciliarios.
3. En las áreas de tratamiento y desarrollo y de expansión urbana que no se prevea la disponibilidad de servicios deberá de contemplarse el mecanismo de prestación dentro del desarrollo de su correspondiente plan parcial.
4. Todo proyecto de ensanche o expansión de redes de servicio público debe contar con el visto bueno del D.A.P.M. sujetándose a lo previsto en el presente acuerdo.

Artículo 348º.- Subrogase el artículo 104 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 104º. Sistema de Saneamiento Básico de la Ciudad.

a. Alcantarillado sanitario y pluvial.

1. Se deberá desarrollar el sistema de alcantarillado dentro del perímetro urbano delimitado por este Acuerdo, ajustado al Plan Maestro de las Empresas Publicas de Neiva en un plazo no superior al establecido por el Plan Maestro de las E.P.N. (Ver Plano FU-15 Alcantarillado)
2. La E. S. P. deberá presentar un proyecto de solución a las áreas de inundación identificadas en el POT.

b . Tratamiento de aguas servidas.- Deberá presentarse en un plazo no mayor a seis meses la disponibilidad de las áreas incluidas dentro del POT, para la localización de las áreas para tratamiento de aguas servidas, asignando su respectiva cobertura y capacidad dentro de la vigencia del POT. Según el estudio PSMB para la construcción de la planta de tratamiento esta se podrá hacer en los próximos 10 años. Las empresas prestadoras del servicio deberán ajustarse a la estructura urbana propuesta en este Plan de Ordenamiento Territorial. En todo desarrollo o construcción, se deberá respetar una franja de aislamiento de 5 metros a lado y lado de la red matriz de acueducto y las redes de alcantarillado. Generar rubro para pagos de servidumbres de redes a construir, generar las afectaciones en la cartografía de los Colectores de aguas negras cumpliendo con los estudios de ampliación.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

c. Relleno Sanitario Los Ángeles.- Para este fin se destina el predio Los Ángeles ubicado en, vereda La Jagua, corregimiento Norte, con No. Catastral 00-02-002-0025 y un área de 155.60 Hectáreas.

d. Manejo de Residuos: El municipio debe implementar un manejo integral de residuos sólidos en el que se contemple los procesos que inicien con capacitación a PGIRS, a la comunidad para la separación en la fuente, la recolección separada, el transporte especial, el tratamiento de la planta (reciclaje, compostaje, rehúso y la disposición final. Ajustar PGIR bajo aprobación de la CAM. También implementara la clausura técnica del relleno sanitario los Ángeles, si por mal manejo técnico y graves afectaciones ambientales derivados de los mismos se producen daños a la flora y fauna del sector circundante, incluida la cuenca del Río Fortalecillas. Si esto ocurriere, paralelo al cierre del actual relleno deben efectuarse los estudios técnicos para la nueva ubicación de la planta de manejo integral de residuos sólidos. Los estudios deben incluir licencia ambiental para lo cual se dispondrá de máximo un año. Deberá establecerse un plan de contingencia para atender eventualidades fortuitas, la nueva planta de manejo integral de residuos sólidos debe entrar a operar al segundo año contado a partir de la sanción de la CAM. Para el cierre definitivo se deben manejar los residuos sólidos depositados desde la apertura del relleno sanitario los Ángeles, hasta el cierre definitivo del mismo. Le compete al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a la junta de las empresas prestadoras del servicio de Aseo público y de recolección de basuras, evaluar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema municipal y/o regional de rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de Basuras y determinar el sitio para la disposición de residuos peligrosos.

e. Áreas para la disposición de escombros.- Hace parte integral de este acuerdo el Proyecto de Identificación, adecuación, manejo y operación de las escombreras en el Municipio de Neiva – Departamento del Huila, realizado para el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual deberá implementarse dentro de la vigencia del presente Acuerdo. Los sitios determinados para escombreras se deberán reglamentar. (Ver Plano FU-16 Áreas para la disposición de escombros)

Parágrafo.- El uso del relleno sanitario solo se utilizará para la disposición de escombros, y los usos complementarios actuales se podrán realizar hasta el vencimiento de la licencia expedida por la autoridad ambiental

Artículo 349º. Reglamentación de escombreras en el Municipio de Neiva.- La unidad de medida para el cobro de la recolección y disposición final de escombros y desechos de construcción será el metro cúbico. Las Empresas públicas de Neiva, será la encargada de cobrar y fijar las tarifas por metro cúbico de escombros y desechos de construcción.

Será responsabilidad de las autoridades de policía a través de los inspectores Urbanos o quien haga sus veces, adelantar las gestiones para prevenir y sancionar la violación de las disposiciones relativas a la reglamentación que aquí se trata, referente a los escombros y desechos de construcción, en zonas de espacio público, rondas de ríos, humedales y demás predios donde no ha sido autorizada su disposición.

La CAM será la encargada de revisar el estudio de la viabilidad técnica, seguimiento, apoyo del estudio de impacto ambiental, el Plan de Manejo Ambiental, hacer el seguimiento al Plan

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

de Manejo Ambiental respectivo y avalara los sitios previos los estudios técnicos específicos de acuerdo a la normatividad existente.

1. El DATMA o quien haga sus veces, será el encargado de realizar el estudio de la viabilidad técnica y el estudio técnico de recuperación geomorfológico para la regeneración y recuperación de los sitios erosionados por el arrojo indiscriminado de estos desechos.
2. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de expedir el uso del suelo para el funcionamiento de las Escombreras de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Toda escombrera que se establezca en el Municipio de Neiva , deberá contar con:
   a. Certificado favorable de uso del suelo, expedido por Planeación Municipal.
   b. Estudio y diseño técnico de la Escombrera realizado por el DATMA o quien haga sus veces
   c. Los propietarios de los lotes sin construcción en el perímetro urbano deberán encerrarlo y/o cercarlo y/o desmalezarlo, con el fin de evitar su utilización como escombreras no autorizadas y evitar así que estos sitios sirvan de morada para indigentes.
   d. Para el desmalezamiento de los lotes no se podrán utilizar en ningún caso las quemas de terreno.
   e. El incumplimiento de lo establecido en este artículo será sancionado conforme a lo previsto en el Código de Policía Huila.
4. Todos los vehículos que transporten escombros o material de construcción están obligados a llevarlos cubiertos con una lona para evitar accidentes.
5. Ninguna constructora o persona que se encuentre adelantando construcciones no podrán dejar escombros en la calle por más de 24 horas o sino serán sujetos a las sanciones establecidas.
6. Fíjese como multa a las personas o entidades que arrojen escombros en sitios no autorizados el valor de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes diarios por cada metro cúbico de escombros y materiales de construcción arrojados, además de la obligación de recoger y depositar los escombros y desechos de construcción en las escombreras autorizadas.
7. Le corresponde al Alcalde Municipal, reglamentar todo lo relacionado con el procedimiento a seguir por las inspecciones Urbanas de Policía para la imposición de las multas que se establezcan en el presente Acuerdo.

Artículo 350º. Incineración de Residuos Hospitalarios.- Considerando que el Hospital General de Hernando Moncaleano, hace parte del equipamiento Regional, es procedente que se preste el servicio de incineración de residuos patógenos a nivel regional.

Artículo 351º. Subrogase el artículo 105 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 105º. Ejecución y Operación de Servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo.- La ejecución y operación de las soluciones de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo son competencia de la E. P. N., dentro del perímetro Urbano, y las empresas que se constituyan a la luz de la Ley 142/94 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo1. Será responsabilidad de las EPN, restituir el Alcantarillado que se encuentra ubicado en los lechos de los ríos, quebradas y/o drenajes, relocalizándolos preferiblemente en la malla vial urbana.

Parágrafo 2. Las EPN será la entidad responsable del manejo de las aguas lluvias de la ciudad a través de los drenajes naturales y en contraprestación por su uso, se encargarán de su recuperación y mantenimiento, obligándose en el corto plazo a realizar un plan maestro para el manejo de aguas lluvias en el área urbana.

Artículo 352º. Subrogase el artículo 106 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 106º. Servicio De Energía Eléctrica, Telefonía Y Gas Natural.- Son servicios prestados por empresas descentralizadas privadas y sus programas de ampliación y cobertura regirán en los perímetros urbanos y las demás áreas que se concerté con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Parágrafo.- Todo desarrollo urbanístico que se adelante a partir de la vigencia del presente Acuerdo se debe dar estricto cumplimiento al reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, teniendo en cuenta las distancias mínimas de seguridad en zonas con construcciones. (Anexo27)

CAPITULO XIII

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 353º. Subrogase el artículo 148 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 148º. Vivienda de Interés Social.- La vivienda de interés social será desarrollada mediante la aplicación de disposiciones y directrices donde se desarrollará el mandato constitucional del derecho a vivienda digna, de protección especial a las personas, las familias y a los asentamientos humanos en situación de pobreza, vulnerabilidad social y económica, por lo que se propenderá por una distribución más justa y equilibrada de las oportunidades y beneficios del desarrollo con la focalización poblacional, geográfica y programática del gasto social en vivienda, como responsabilidad compartida con la Nación. (Ver Plano FU-17 Localización de predios para VIS y VIP).

Artículo 354º. 0bjetivos. El objetivo de la Política Pública de Vivienda Municipal será garantizar el derecho a las familias de menores recursos económicos al acceso a una vivienda digna, promoviendo la participación en alternativas de solución al problema habitacional y de reubicación de asentamientos poblacionales o de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.

Artículo 355º. Subrogase el artículo 149 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 149º.Estrategias.

1. Buscar un equilibrio en los procesos de asentamientos de población, que permitan el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario y así disminuir y eliminar la concepción informal de vivienda para los estratos más pobres de la población.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Promover el desarrollo de proyectos masivos en alianza con propietarios de tierra, constructores, proveedores de materiales y sistema financiero que garanticen la disminución del déficit habitacional del país.
3. Implementar una política integral de desarrollo tecnológico para el sector, fundamentada en el aprovechamiento intensivo de nuestros recursos naturales renovables, producción de ecomateriales e implementación de tecnologías apropiadas de construcción.
4. Diseñar pro-activamente reglas, estímulos y controles para que el sistema financiero desarrolle productos adecuados para la producción y el mejoramiento de la vivienda popular en todas sus expresiones.
5. Configurar un espacio institucional Municipal con representantes de las entidades municipales, los gremios, la academia, las diferentes organizaciones sociales incluidas las OPV, y ONG's, facultado para que allí se construya y oriente la política habitacional integral.
6. Implantar una política integral de desarrollo tecnológico para el sector, fundamentada en el aprovechamiento intensivo de nuestros recursos naturales renovables, producción de ecomateriales e implementación de tecnologías apropiadas de construcción.
7. Solucionar el déficit de unidades de vivienda, según los análisis previstos en la etapa de diagnóstico del Plan de Ordenamiento y acorde con las expectativas de crecimiento de la ciudad.

Artículo 356º. Sistema de Vivienda de Interés Social. Adóptese el Sistema de vivienda de interés social como el instrumento que logrará durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial la disminución efectiva del déficit de vivienda en el municipio, definiendo las áreas necesarias para la ubicación de las unidades requeridas de acuerdo con las proyecciones de población y el déficit consolidado a la fecha.

Artículo 357º. Estrategias Para la Implementación del Plan de Vivienda.- Para dar cumplimiento a las políticas de vivienda de interés social urbano y rural, se establecen las siguientes estrategias:

1. Implementación de programas de construcción de vivienda nueva.
2. Establecer mecanismos para acceder subsidios para la compra de vivienda de interés social nueva.
3. Establecer mecanismos para acceder subsidios para la compra de plan lote y terraza
4. Subsidio para mejoramiento integral de Vivienda
5. Implantar programas para la legalización de Tenencia de Vivienda
6. Promover y acompañar la conformación de organizaciones populares de vivienda.
7. Implementar un sistema de información Georeferenciado, para identificar el déficit cuantitativo y cuantitativo de la vivienda urbana.
8. Utilizar la figura de Macro proyectos de Vivienda de Interés Social Nacional, de acuerdo a los postulados del Decreto Nacional 4260 de 2007 o aquellos que complementen, modifiquen o adicionen.
9. Aplicar los postulados del Decreto Nacional 4259 de 2007 o los que lo complementen, modifiquen o sustituyan; en el establecimiento de la obligatoriedad de generar suelo para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el marco de adopción de los Planes Parciales.
10. Desarrollar los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social de los planes

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

de desarrollo.
11. Gestionar los recursos necesarios para llevar a cabo los diferentes programas de Vivienda rural y urbana del Municipio.
12. Propiciar convenios, alianzas estratégicas y otras modalidades de asociaciones con entidades públicas y privadas Nacionales e Internacionales para la promoción, desarrollo y ejecución de planes de vivienda.
13. Coordinar y organizar comunidades para la ejecución de programas de vivienda.
14. Darle viabilidad a los Proyectos de Vivienda e infraestructura social e inscribirlos en los Bancos de Proyectos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que presenten las diferentes entidades y comunidades.
15. Formular, promover y ejecutar planes, programas y proyectos en materia de mejoramiento de vivienda, mitigación de riesgos y reubicación de asentamientos subnormales.
16. Formular, promover y ejecutar planes, programas y proyectos en materia de mejoramiento de vivienda, mitigación de riesgos y reubicación de pobladores.
17. Identificación y delimitación Georeferenciado de las zonas declaradas de desarrollo prioritario para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Artículo 358º.- Acciones para el desarrollo de la política de vivienda de interés social,- De conformidad con la ley 388 de 1997, el Municipio promoverá una alianza estratégica para el desarrollo de una política que busque el impulso significativo en la construcción de vivienda social. El Municipio será el agente regulador del mercado para concertar con el sector privado y las comunidades organizadas, el tipo de viviendas a desarrollar, sus especificaciones, precios y equipamiento comunitario.

Artículo 359º. Viviendas de Mejoramiento Integral.

- La administración municipal debe realizar un censo de posibles candidatos para el programa de Mejoramiento de Vivienda.
- Debe priorizarse por sectores de la ciudad, la inversión de los recursos destinados a la ejecución de este programa.

Artículo 360º. Identificación de Predios Declarados Para El Desarrollo de Vivienda de Interés Social VIS Y VIP.- Los lotes identificados dentro de perímetro urbano de la ciudad serán determinados para el desarrollo de viviendas de interés social y están delimitados por cartografía oficial.
Los terrenos recibidos por el Municipio por concepto de valorización y pago de plusvalías localizados dentro de las zonas anteriormente descritas, entrarán a fortalecer el Banco Inmobiliario destinado a Vivienda de Interés Social y Equipamiento Comunitario.

Artículo 361º.Reubicación de viviendas. En los proyecto de Vivienda de Interés Social públicos deben tenerse en cuenta, en forma prioritaria, las familias localizadas actualmente en zonas de riesgo o en bienes de uso público.

Las acciones a desarrollar en las zonas localizadas en áreas de riesgo y/o bienes de uso público se deberán ejecutar en el corto plazo dentro del horizonte del POT, considerando que

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

la vida de las personas y la estabilidad de los bienes materiales de la población estarían en peligro. (Ver Anexo 28)

Parágrafo.- En el momento de desarrollarse reubicación de cualquier índole y se tenga prevista la implantación de un eje vial, la Secretaria de Infraestructura y Vías desarrollará el proceso de adecuación del eje vial con el fin de dejarlo transitable sin que necesariamente se tengan que dejar la vía con asfalto o concreto y las zonas verdes se entregaran a cargo del Datma para sus respectiva recuperación ambiental.

CAPITULO XIV

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 362. Subrogase el artículo 114 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 114º. Tratamientos Urbanísticos. Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada asociado a las áreas morfológicas homogéneas o UGL, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral. (Ver Plano FU-18 Tratamientos Urbanísticos)

Artículo 363º. Determinación de los Tratamientos.- La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base al cual se determinan las normas específicas de cada zona del suelo 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.

Artículo 364º.Los Elementos de la Norma Sobre Tratamientos. El sector delimitado con el propósito de definirle su tratamiento se denomina Área de Tratamiento y su delimitación se realiza tomando en consideración los siguientes aspectos:

1. La ocupación del suelo, para lo cual se subdivide en:
- Urbanizable no urbanizado.
- Urbanizado no edificado.
- Edificado.

2. El nivel de consolidación del proceso de urbanización, según se encuentre:
- Completo.
- Incompleto.

3. El estado del espacio público y de las edificaciones, de acuerdo con:
- Su adecuación o inadecuación funcional.
- Su grado de deterioro.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

4. La tipología y las notas características del espacio público y las edificaciones, consideradas individualmente y a escala de una zona homogénea según la valoración:
- Urbanística.
- Histórica.
- Arquitectónica.
- Ambiental

Artículo 365º. Subrogase el artículo 115 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 115º. Tratamiento de Desarrollo. El Tratamiento de Desarrollo regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de infraestructura de servicios incluidas las vías y el espacio público requerido para asegurar su accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos, parques y zonas verdes para el ejercicio sostenible de las actividades urbanas; también regula la edificación de suelos urbanizados pero no edificados, la cual consiste en la construcción de los edificios y las instalaciones requeridas para realizar eficazmente y con arreglo a las regulaciones que se rigen por las actividades permitidas en las correspondientes zonas del polígono normativo.

En el tratamiento de desarrollo se deben definir para los suelos urbanos y de expansión urbana, las normas que orientan el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciendo sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.
El contenido mínimo del tratamiento urbanístico de desarrollo es el siguiente:
1. Áreas mínimas de supe manzanas y manzanas, o superlotes y lotes.
2. Normas volumétricas.
a. índices de ocupación, construcción y habitabilidad.
b. Aislamientos.
c. Antejardines.
d. Retrocesos.
e. Sótanos y semisótanos.
f. Rampas.
g. Escaleras.
h. Estacionamientos.
i. Las cesiones obligatorias.
j. Alturas o volumetría.

Artículo 366º. Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Artículo 367º. Políticas generales.
Para que se establezca el desarrollo, primero se debe urbanizar y luego construir. Lo anterior implica el mismo procedimiento y orden en los respectivos actos administrativos o licencias.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. Los predios son edificables en la medida en que hayan surtido previamente el proceso de desarrollo por urbanización conforme a reglamentaciones vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización o de legalización.
2. Considerar como predios urbanizados los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo y consolidación hayan culminado las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las cesiones obligatorias a satisfacción de las autoridades competentes.
3. Considerar urbanizados aquellos desarrollos o predios que se contemplen al interior del perímetro urbano contenidos en los planos urbanísticos aprobados antes de este acuerdo o que aparezcan en las manzanas catastrales actualizadas del IGAC siempre y cuando tengan un área inferior a 1000 M2.
4. Los asentamientos o desarrollos urbanísticos que hayan sido objeto de legalización.
5. Se exceptúa de la tipología de desarrollo por urbanización o integral, el cerramiento de predios, previa definición de paramento en plano topográfico y/o demarcación, el cual deberá surtir el respectivo desarrollo por construcción, no obstante en el momento de pretender el desarrollo urbanístico del predio para el desarrollo en usos urbanos se requiere tramitar previamente la tipología de desarrollo por urbanización y/o integral.
6. Solo es aplicable la tipología del desarrollo por construcción si cumple con la tipología de desarrollo por urbanización o con licencia de urbanismo anterior conforme a la reglamentación vigente en la época de su urbanización y/o legalización.
7. En los casos en que no haya surtido el proceso de legalización ni urbanización de predios que cumplan con los siguientes requisitos, se aplica la tipología del desarrollo por construcción, así:

a. Que el predio cuente con cédula catastral y matrícula inmobiliaria individual anterior al junio 23 del 2003.
b. Que el predio esté incluido dentro de la manzana catastral actualizada.
c. Que su área no sea superior a 1000 M2.
d. En estos casos se deberá cumplir con los anteriores requisitos y quedar avalado en la respectiva demarcación expedida por el Departamento de Planeación Municipal.
e. En predios cuya área sea inferior a 10.000 M2 y superior a 1000 M2 que se encuentren al interior de áreas urbanas consolidadas y cuenten con infraestructura vial y de servicios construidas, además de los requisitos descritos en el artículo anterior, deberá surtir el proceso de tipología por construcción contemplando las áreas de cesión respectivas, de lo contrario deberá surtir el proceso de desarrollo por urbanización.

Artículo 368º. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. **En suelo de expansión urbana:** Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.
2. **En suelo urbano:**
   a. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

b. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo.- También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 Nacional de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 369º. Prohibición de subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano. Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:
1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
4. Existan reglas especiales para subdivisión contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 370º. Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural. De conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 6 del Decreto Nacional 564 de 2006 y en el artículo 29 del Decreto Nacional 2181 de 2006 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el parágrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.

Parágrafo 1.- Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas de conformidad con la norma vigente ley 160 de 1994 o en la que modifique o sustituya en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 2.-. La parcelación o subdivisión efectuada sin licencia o con violación de las mismas, no podrá ser legalizada ni escriturada, hasta que surta el trámite respectivo establecidos en la Ley 160 de 1994 o la que la modifique o sustituya; para lo cual deberá demostrar el cumplimiento de un estudio de productividad donde se demuestre que el predio pueda suministrar a la familia ingresos no inferiores a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes, el cual será revisado y aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 371º. Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo. Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

Artículo 372º. Generación de espacio público. En los predios en que se adelante proceso de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:

a. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

Artículo 373º. Consérvese el artículo 123º del acuerdo Nº 016 de 2000.- Tipos de Cesiones.-
Las cesiones son de dos tipos:
Cesiones Tipo A
Cesiones Tipo B

Artículo 374º. Subrogase el artículo 124 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 124º. Cesiones Tipo A. Todo terreno en proceso de urbanización superior a 1000 m^2 deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector de la ciudad de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, previo visto bueno de localización de estas cesiones por parte del Departamento Administrativo de Planeación. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. Las áreas de cesión no podrán localizarse en terrenos con pendientes superiores al 25% o en aquellos que tengan restricciones ambientales.

Artículo 375º. Subrogase el artículo 125º del acuerdo Nº 016 de 2000.- determinación de las áreas de cesión Tipo A. Por el siguiente texto
Su determinación quedara establecida en las fichas reglamentarias:
1. Para parques de Ciudad se destina un porcentaje obligatorio que varía entre el 2% al 10 % dependiendo de la densidad a la que se acoja cada urbanizador.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Para áreas recreativas y deportivas se destinará el 7%(como mínimo de acuerdo con la densidad que maneje) ubicado en áreas no menores a 500 m^2 por cada globo de terreno y deberán localizarse sobre vías del sistema vial arterial; en caso de que la urbanización no esté en relación con estas deberá garantizar, de todas formas, su accesibilidad por parte de la comunidad del área circunvecina.
3. El 8% 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.
4. Entre el 17% al 20 % del área bruta se destinará a vías secundarias, terciarias o locales.
5. 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.
6. 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. Las áreas de cesión de la malla vial local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.
8. Zonas públicas complementarias al sistema vial de la ciudad de Neiva.

Artículo 376º. Cesiones para viviendas de Interés social.- Para vivienda de interés social tipo 1 y 2 El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

Para espacio público	Entre el 15% al 20% del área neta urbanizable, el cual incluye vías locales y zonas verdes (como parte de las cesiones tipo A)
Para equipamiento	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable (como parte de las cesiones tipo A)

Artículo 377º. Cesiones Especiales.- En los planes parciales para los procesos de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo y las normas que lo reglamenten. No se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para espacio público y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos especiales industriales, comerciales, dotacionales o institucionales, recreativo y otros. Lo anterior implica que las cesiones públicas para espacio público y equipamiento se requieren prever para todos los predios en proceso de desarrollo por urbanización sin importar el uso que se pretenda de conformidad con la ficha reglamentaria y la zonificación establecida para el predio.

Artículo 378º. Subrogase el artículo 126 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 126º. Bonificación por Densidades y Englobe de Predios.- Las áreas de cesión se establecen en las fichas reglamentarias, parte integral del presente acuerdo, y están sujetas a

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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:

1. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son el sistema vial arterial y el sistema de servicios públicos, son de cesión obligatoria y gratuita hasta el 7% del área bruta del predio afectada por malla vial arterial.
2. Las áreas de cesión correspondientes a la franja de control ambiental en las áreas por desarrollar.
3. CESION TIPO A, que varía de acuerdo con la densidad, para todos los casos es obligatorio un porcentaje para la consolidación de los parques de ciudad de acuerdo con las fichas de las áreas homogéneas.

Artículo 379º. Características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos.

a. Distribución Espacial. El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de 500 M^2.

b. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza alta por movimientos en (zonas de alto riesgo), áreas de protección ambiental, en zonas de amenaza por crecientes o por fenómenos colaterales de sismos o en predios con pendientes superiores al 25% ni tampoco podrán ubicarse en vías arteriales del plan vial o afectadas por líneas de alta tensión zonas de aislamientos de ferrocarriles.

Se podrán aceptar la localización de cesiones tipo A en terrenos con pendientes entre el 25% al 40 %, siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto de cesión tipo A. El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo y aprobado por la autoridad ambiental competente y/o el DAPM.

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

c. Configuración Geométrica. Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

- Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

* Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 20 metros.
* Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.
* Frentes con dimensiones superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial o el DAPM en caso de no requerir plan parcial.
- Se exceptúan de estas normas:
Con relación a los predios cuyo total de cesión pública para cesiones tipo A (zonas verdes y equipamientos comunales) sean menores a 500 M^2 o cuando su ubicación sea inconveniente a criterio de DAPM se podrán compensar su equivalente en los parques de ciudad previstos para tal fin. Se acepta como parte de las cesiones tipo A, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las Z.P.M.A., de las rondas hidráulicas determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas hidráulicas.

Artículo 380º.- Consérvese el artículo 134º del acuerdo Nº 016 de 2000.- Compensaciones.

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

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, las obras de empradización, senderos y los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público, estarán a cargo del urbanizador; así mismo el mantenimiento de estas, hasta tanto sea entregadas al Municipio
- La administración municipal reglamentara todo lo relativos al sistema de compensaciones.

Artículo 381º. Subrogase el artículo 127 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 127º.- Sistema de Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo. Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas por desarrollar y de expansión de ciudad pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y de desarrolló a otras áreas en las que las afectaciones ambientales de acuerdo con el POT no supere el 35%.

Los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el P.O.T., pueden ser transferidos a las zonas urbanas y de expansión urbanizables denominadas áreas receptoras. El Sistema de transferencia se regula por las siguientes disposiciones:

a. **Áreas Generadoras.** Se definen como áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo las siguientes:

- Áreas de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, definidas como Patrimonio.
- Suelo de Protección para los Servicios Públicos Domiciliarios. No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Municipal, ni las rondas de los cuerpos de agua.

b. Si el predio generador de los derechos está destinado a espacio público debe ser transferido al Municipio libre de construcciones y de cualquier tipo de limitación en el dominio, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.

c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, todas las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo, a excepción de los sectores de alta pendiente y suelo de exclusión.

d. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio, se estimarán teniendo en cuenta:

- Las normas urbanísticas sobre uso y ocupación del suelo del correspondiente polígono normativo.
- Las condiciones específicas del terreno según sea o no urbanizable, desde el punto de vista del geológico, del riesgo y de la capacidad portante.

Parágrafo.- El departamento administrativos de Planeación Municipal revisara los criterios de ubicación para los nuevos proyectos de urbanización de tal modo que se garantice que las cesiones pertinentes se inscriban de forma coherente al sistema de espacio publico y equipamiento

Artículo 382º. Consérvese el artículo 132º del acuerdo Nº 016 de 2000.- Modalidades del Desarrollo Por Urbanización.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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

Artículo 383º.- Sistemas de Organización Espacial de Unidades Prediales.
a. Sistema de Loteo Individual. Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas unifamiliares	72 M^2	6 metros
Viviendas bifamiliares	105 M^2	7 metros
Viviendas multifamiliares	252 M^2	8 metros

La densidad e índices de ocupación y construcción para la construcción de Viviendas de Interés Social, adelantadas por gestión de construcción individual, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:
- Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:
* Altura máxima: 3 pisos
* Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6 m^2 y lado menor de 2 metros.
- Normas para vivienda multifamiliar:
* Altura máxima: Se definirá en la ficha normativa de acuerdo al estudio de cono de aproximación aprobado por la Aeronáutica Civil.
* Aislamiento posterior: 3.00 metros a partir del nivel de la primera placa o entrepiso.
* Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 16 metros.

Artículo 384º. Sistema de Agrupación o de Conjunto. Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal o copropiedad. El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado en súper lotes o en agrupaciones de lotes con régimen de copropiedad.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 385º. Elementos de control en zonas de uso público. Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado el cual no debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:

1. Las zonas de cesión tipo A pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción y/o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el presente acuerdo y siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para lo cual el Departamento Administrativo de Planeación definirá sus características como parte del mobiliario urbano.
2. En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las zonas de cesión Tipo A que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas y delimitadas específicamente para la construcción de infraestructura propia del uso recreativo público y/o de cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público.
3. Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las zonas de cesión Tipo A podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1,20 metros según las disposiciones vigentes.
4. El control de las zonas de cesión tipo A con frente sobre dos o más zonas de uso público vial deberá tener como mínimo dos accesos de cuatro metros cada uno, con doble hoja de 2,00 metros, localizados estratégicamente con relación a los puntos de mayor afluencia de usuarios.
5. En todos los casos, el diseño de los controles de las zonas de cesión tipo A deberá ajustarse a las especificaciones técnicas previstas en las disposiciones vigentes sobre la materia.
6. Las vías, las zonas de control ambiental y zonas de ronda no podrán tener ningún elemento de control.

Artículo 386º. Cesión y Adecuación de Vías Públicas. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Neiva, el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la entidad municipal competente y del diseño de la urbanización, parcelación o construcción, incluyendo ciclo vías, andenes, isletas, separadores viales y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público, cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y de las normas que lo complementen.

Cuando el diseño de la urbanización, parcelación o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén y del antejardín hacia el interior del predio (conservando su sección y nivel), éstas deberán pavimentarse y cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 387º. Expedición Licencia de Urbanización. De manera concomitante con la expedición de licencia de urbanización por parte de una Curaduría Urbana, deberá cederse a título gratuito y por Escritura Pública debidamente registrada, las vías resultantes del proyecto urbanístico.

Artículo 388º. Normas sobre Vías Cedidas. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador, parcelada o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Plan.

1. Cuando se trate de vías de cuatro (4) o más calzadas, el urbanizador, parcelador o constructor deberá pavimentar la calzada lateral incluida la construcción del andén y del separador lateral que dé frente al globo de terreno.
2. Cuando se trate de vías de dos (2) calzadas deberá pavimentar la calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén y la mitad del separador central.
3. Cuando se trate de vías de una calzada deberá, pavimentar la media calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén correspondiente.

Artículo 389º. Proyección de Vías. Cuando la entidad municipal competente tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de propiedad del urbanizador, parcelador o constructor, éste estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, no importando para ello que colinde con otra propiedad. Deberá, además, pavimentar la calzada o la media calzada en la extensión correspondiente frente al lote para desarrollar, según se trate de una vía de cuatro (4), dos (2) o una (1) calzada, respectivamente.

Artículo 390º. Bahías de Estacionamiento. Todo proyecto de urbanización, parcelación o construcción con frente a vías del sistema arterial que tenga bahías de estacionamiento para transporte público, o cuyo acceso deba realizarse por una bahía diseñada y construida para tal efecto, deberá cederse y pavimentarse por el respectivo urbanizador, parcelador o constructor.

Artículo 391º. Vías Frente a Globos de Terreno. En los globos de terreno colindantes con vías que coincidan con el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente, éstas se entenderán como vías de dominio público y el particular procederá únicamente a su pavimentación, de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

Parágrafo.- Cuando el globo de terreno para urbanizar, parcelar o construir se encuentre en las condiciones descritas en el presente Artículo, el urbanizador, parcelador o constructor procederá a pavimentar media calzada, si se trata de una vía de una calzada y, la totalidad de la calzada, si se trata de vías de dos (2) o más calzadas. La pavimentación de la media calzada o de las calzadas restantes será realizada por la Administración Municipal, cuando ésta colinde con espacio público.

Artículo 392º. Adecuación de Áreas Verdes en Vías. El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar, empradizar, arborizar e iluminar, las áreas verdes de las vías (separadores y zonas blandas de los andenes), según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 393º. Adecuación de Vías por Sistema de Contribución de Valorización.- Cuando las vías se adelanten por el Sistema de contribución de Valorización, la arborización, empradización, adecuación, e iluminación estará a cargo de la Entidad Municipal Competente.

Articulo 394º. Cesión de Vías que Afecten Sistema y Estructura de Áreas Verdes.- Las cesiones de vías que afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes del Municipio de Neiva, deberán ser pavimentadas y cedidas en su totalidad mediante escritura pública al municipio, simultáneamente a la cesión de dichas áreas como zona verde.

1. Vías Marginales que Afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes. Deberán cederse y pavimentarse en su totalidad por el urbanizador, parcelador o constructor que desarrolle los predios colindantes con dichas áreas verdes.

2. Vías Marginales de los Ríos. Se diseñarán preferiblemente continuando con el entorno del río, hasta donde las curvas de nivel lo permitan. Las vías marginales a la ronda de los ríos son de carácter obligatorio.

3. Adecuación Área de Ciclo ruta. El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar el área de ciclo ruta y pavimentarla, debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, por sus propietarios, previa o simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan.

Artículo 395º. Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos por Escritura Pública.- De manera concomitante con la expedición de licencias de urbanización por parte de una Curaduría Urbana, el constructor o urbanizador deberá ceder a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada las zonas verdes y el área destinada a los equipamientos, resultantes del proyecto urbanístico.

Artículo 396º.- Destinación Específica de Cesiones. Las áreas de terreno que se cedan, al igual que las que hayan sido cedidas por concepto de zona verde, se destinarán únicamente a la ubicación de equipamiento colectivo recreativo activo o pasivo.

1. Cesiones Superiores a 600 m². Todas las cesiones superiores a seiscientos metros cuadrados (600 m^2), deberán localizarse en el predio urbanizado o polígono a urbanizar, conexo con la o las vías públicas y no será posible su negociación o canje. El área motivo de la cesión debe acogerse a los siguientes criterios de diseño:

a. Relacionarse o articularse con las condiciones o características presentes en el entorno, entre ellas las que tienen que ver con:
- Amoblamiento urbano
- Características paisajísticas del sector

b. Considerar los criterios sobre accesibilidad de que trata el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
c. Consultar los criterios de implantación para los elementos públicos urbanos.
d. Conservar por lo menos un 60% de su área como zona blanda debidamente empradizada, arborizada y/o con jardines.
e. Garantizar buenas condiciones ambientales y micro climáticas.
f. Usar materiales antideslizantes.
g. Proyectar y presentar adecuada iluminación artificial.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Cesiones Inferiores a 600 m². Las cesiones para zonas verdes iguales o inferiores a seiscientos metros cuadrados (600 m²) deben ser cancelados ante el Fondo de compensación que se cree en el Municipio de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la Entidad Municipal Competente.

Parágrafo.- La Administración Municipal en un término no mayor a 90 días a partir de la vigencia del presente Acuerdo, presentará la creación del Fondo de Compensación y del Banco Inmobiliario ante el Concejo Municipal.

Artículo 397º.Compensación de cesiones para Equipamiento. Las cesiones para Equipamiento Colectivo Institucional iguales o inferiores a noventa (90m²) deben ser compensadas en dinero, de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la entidad municipal competente, con el fin de adquirir terrenos aptos para la construcción de este equipamiento en sectores que presenten déficit de cobertura o en los identificados como óptimos para su localización al interior del perímetro urbano.

Artículo 398º.Información a Comunidad sobre Cesiones. El Municipio a través de la entidad municipal competente, debe informar a las Juntas de Acción Comunal y Juntas Administradoras Locales respectivas sobre las zonas verdes cedidas al Municipio en el área de su jurisdicción.

Artículo 399º.Cesiones en Predios Esquineros. Para predios esquineros a los cuales corresponda ceder como zona verde un área inferior a seiscientos (600) metros cuadrados, pueden efectuar dicha cesión como plaza o plazoleta, de carácter público, siempre y cuando ésta sea el área total a ceder. Su ubicación debe ser efectuada en la esquina y la conformación de sus costados deberá tener una relación de uno (1) a uno (1) o de uno (1) a uno y medio (1½).

Artículo 400º.- Desafectación de Zonas Verdes. Las zonas verdes, zonas de espacio público del Municipio de Neiva sólo pueden ser desafectadas mediante Acuerdo Municipal, siempre que sean sustituidas por otras de características y dimensiones equivalentes o superiores e igual valor, localizadas en el mismo sector. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros: de calidad, accesibilidad y localización.

Artículo 401º.Cesiones en Sectores Desarrollados. Aquellas construcciones en predios localizados en sectores desarrollados del suelo urbano o suburbano, con áreas iguales o mayores a 1000 m² que no hayan efectuado las cesiones para su desarrollo o redesarrollo, deben ceder por concepto de zonas verdes, el 15% del área bruta.

Artículo 402º. Esquema Básico para Equipamientos. Los predios a desarrollar para universidades y centros de educación superior, colegios, clínicas o centros de reposo, establecimientos culturales, clubes campestres o deportivos, terminales de transporte, hospitales, centros comerciales, centros automotores, estaciones de servicio, hoteles y coliseos; deberán someterse a un plan de implantación y ceder a título gratuito y mediante escritura pública a favor del Municipio como zona verde el 18% del área bruta a desarrollar.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las áreas de antejardín, así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de zona verde. Las zonas verdes a ceder deberán localizarse sobre una vía pública.

Parágrafo.- Los desarrollos institucionales deberán ceder el 15% del área bruta.

Artículo 403º. Localización y Adecuación. De preferencia el área para ceder como zona verde deberá concentrarse en un solo globo y sólo podrá dividirse si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y una distribución equilibrada.
En todo caso los globos de terreno resultantes de la división autorizada no podrán ser menores de dos mil (2.000) m^2 y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Plan.
1. Requisitos de Localización. Las áreas para ceder como zonas verdes y como equipamiento colectivo institucional deben cumplir con los siguientes requisitos de localización:
- Contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con la red vial Municipal.
- La conformación de las áreas de cesión debe plantearse de tal manera que su frente sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad.
- Adicionalmente las áreas de cesión por concepto de zonas verdes deberán ubicarse atendiendo los siguientes criterios:
- De preferencia, integradas con otras zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
- Contiguas al área de Reserva Forestal o en áreas forestales protectoras marginales de los ríos y cuerpos de agua.
- En los sitios en los cuales exista una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y de su valor paisajístico y/o ambiental.
- En los Bancos de Tierra para zonas verdes, parques o áreas públicas definidas para tal fin en el presente Plan.
2. Restricción de Localización. Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional no pueden ubicarse en:
- Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- Áreas en terrenos inestables o inundables.
- Áreas con pendientes mayores de 40º.

Articulo 404º. Requisitos para entrega de Áreas Cedidas. El urbanizador o parcelador debe entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas, arborizadas, empradizadas, con iluminación, riego y desagües, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca las entidades competentes, y demás disposiciones que lo modifiquen o complementen.
Otros Requisitos. Además de lo establecido en el artículo anterior, el urbanizador, parcelador o constructor, debe diseñar, dotar, construir e instalar en las áreas cedidas como zonas verdes, el equipamiento colectivo recreativo en proporción de 50% destinada para recreación activa y 50% para recreación pasiva, conforme a las necesidades, criterios y lineamientos que determinen las entidades municipales competentes.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Articulo 405º. Diseño Equipamiento Recreativo. Corresponde a las entidades municipales competentes, definir las necesidades, criterios y especificaciones de diseño e implantación de los elementos que hacen parte del equipamiento colectivo recreativo en materia de recreación activa o pasiva, respectivamente.

1. Criterios de Ocupación. Se establecen los siguientes criterios generales para la ocupación y manejo del equipamiento colectivo recreativo e institucional en las áreas de cesión destinadas a tal fin.

2. Ocupación de Zonas Verdes. Del total de zonas verdes localizadas en un barrio o urbanización, se permite la ocupación de un 3% con construcciones complementarias y necesarias para la recreación tales como: baños, vestier, portería, kioscos, administración y similares.

3. Cerramiento. Sólo se permite el cerramiento de zonas verdes por razones de seguridad, según lo establece la Ley, el Decreto Nacional 1504 del 4 de Agosto de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, en tal caso, dichas áreas no pueden ser encerradas en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Cuando en un barrio exista sólo una (1) zona verde, no se permitirá ningún tipo de cerramiento. Con el fin de garantizar el libre uso, acceso, disfrute visual, libre tránsito, la eliminación de barreras físicas y el usufructo de las zonas verdes, sólo se permite el cerramiento por razones de seguridad, del 5% del número total de zonas verdes existentes en un barrio.

4. Permisos de Cerramiento. Las condiciones y procedimientos para expedir permisos de cerramiento de zonas verdes de uso público, al igual que las especificaciones del cerramiento, serán dadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Articulo 406º.- Diseño de Parques y Zonas Verdes. Debe considerar los siguientes aspectos:
Relacionarse o articularse con las condiciones o características presentes en el entorno, entre ellas las que tienen que ver con:

a. Amoblamiento urbano
b. Características paisajísticas del sector.
c. Considerar los criterios sobre accesibilidad que se definen en las Normas Generales para el manejo del espacio público.
d. Consultar los criterios de implantación para los elementos públicos urbanos.
e. Conservar por lo menos un 70% de su área como zona blanda debidamente empradizada, arborizada y/o con jardines.
f. Garantizar buenas condiciones ambientales y micro climáticas.
g. Uso de materiales antideslizantes en las zonas duras.
h. Proyectar y presentar adecuada iluminación artificial.
i. Conservar la arborización existente con valor paisajístico y ambiental, y sembrar especies arbóreas y arbustivas, de acuerdo con las recomendaciones de la autoridad ambiental competente.

Articulo 407º. Manejo de Cesiones Pertinentes al Equipamiento Comunitario. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, coordinará con las dependencias la ejecución de los programas de acuerdo a las políticas sobre equipamiento comunitario del Plan.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo.- Además de lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes. Las cesiones tipo B se deben exigir para desarrollo urbanísticos de más de 10 unidades de vivienda y más de 1500 m^2 construidos de vivienda.

Artículo 408.- Subrogase el artículo 128 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 128º. Cesiones TIPO B.- Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales esta destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupaciones o conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:
Un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto cubierto o descubierto el 80% como mínimo localizado a nivel del terreno.

El equipamiento comunal de que habla el artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:
1. Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.
2. Educacionales: Guarderías, Kínder y/o jardín infantil.
3. Asistencial: enfermería, puestos de salud.
4. Mixto: Salón Múltiple.
5. Administración: Oficinas para Administración seguridad y emergencia.
6. Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

En las áreas de cesiones tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a acceso vehiculares y aquellos para parqueaderos privados.

Artículo 409º.Equipamiento comunal Las cesiones tipo B para equipamiento comunal se distribuirán de las siguientes maneras:
1. **Uso Recreativo:** A partir de 1.500 metros de área construida, se exigirá un área mínima correspondiente al 40% del área de cesión tipo B para juegos infantiles y zonas verdes; a partir de 20.000 metros cuadrados el porcentaje exigido será igual al 25% de las cesiones tipo B.

Las zonas exigidas deberán plantearse en áreas libres integradas, útiles para tal fin, pudiéndose dividir a partir de 10.000 metros cuadrados máximo en dos globos de terreno sin que ninguno de ellos tenga menos del 40% del área destinada a este uso.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Uso mixto: A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 15% de las cesiones tipo B para salón múltiple o juegos cubiertos.
3. Uso Educativo: A partir de 30.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 5% de cesiones tipo B para usos totales como guardería.

A partir de 60.000 metros cuadrados se exigirá un área mínima de 7.5% de la cesión tipo B para usos totales como: Guardería y Kínder.

4. Uso Asistencial: A partir de 60.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente a 5% para usos totales como Puesto de Salud o Enfermería.
5. Uso Administrativo: A partir de 1.500 metros cuadrados de área construida se deberá plantear una oficina para la Administración, Seguridad y Emergencia con área equivalente al 5% de la cesión tipo B; con un mínimo de 15 metros cuadrados.

Para agrupaciones de vivienda con menos de 1.500 metros cuadrados de área construida, se exigirán, también las cesiones tipo B. Dentro de éstas cesiones se contabilizará el área destinada para estacionamientos de visitantes, 15 metros cuadrados para Administración, Seguridad y Emergencia y el área restante se dejará como áreas verdes.

Las zonas verdes que se plantean deben arborizarse y empradizarse.
Se contabilizará solamente dentro de las cesiones tipo B, el área de los estacionamientos exigidos por la norma para visitantes.

Las zonas verdes, caminos peatonales y plazoletas se incluirán dentro de las cesiones tipo B.
Cuando se planteen agrupaciones por etapas, las cesiones tipo B se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

Artículo 410º. Agrupación industrial.- Establecer como cesión tipo B para agrupaciones industriales el 12% del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

1. Uso recreativo: Se exigirá un área equivalente al 50% como mínimo para zonas verdes y actividades deportivas en la siguiente forma:

A partir de 5.000 metros cuadrados, de área construida dentro éste porcentaje se dejará como zona verde.

A partir de 10.000 metros cuadrados, de área construida dentro de este porcentaje se incluirá la construcción de una cancha de Baloncesto, Voleibol o Microfútbol.

2. Uso Mixto: A partir de 20.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área equivalente al 5% como mínimo de las cesiones tipo B, para juegos cubiertos o salón múltiple o cafetería.

A partir de 50.000 metros cuadrados de área construida, la cafetería será requisito indispensable.

3. Uso Asistencial y Administrativo: A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida se deberá contemplar un área para Primeros Auxilios, Seguridad y Administración equivalente al 5% de cesión tipo B con un área mínima de 15 metros cuadrados.

Para agrupaciones de menos de 5.000 metros cuadrados de área construida se exigirá el mismo porcentaje de cesión tipo B que trata el presente artículo, dentro del cual se contabiliza el 30% del área de los estacionamientos exigidos por la norma y 15 metros cuadrados

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

mínimos para Administración, Seguridad y Control o Primeros Auxilios. El área restante se dejará como zona verde.

Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse y empradizarse.
Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo podrán estar ubicadas dentro de la construcción.

Se podrán contabilizar dentro de las cesiones tipo B hasta el 25% como máximo del área destinada para parqueos exigidos por las normas.
El equipamiento fijado se exigirá también hasta un máximo de 100 metros cuadrados por debajo de los límites establecidos en el presente artículo.
Cuando se planteen agrupaciones por etapas, las cesiones tipo B, se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio.

Artículo 411º. Densidades.- Las densidades establecidas para el municipio de Neiva para los tratamiento de desarrollo y consolidación serán determinadas en las correspondiente fichas normativas para lo cual se autoriza al DAPM para que en un plazo máximo de 6 meses desarrolle las fichas normativas según los polígonos establecidos en el presente acuerdo y sean adoptadas mediante decreto.

Artículo 412º. Condiciones para Aceptación de Predios para Banco De Cesiones Tipo A

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

1. Servicios Públicos En Áreas De Desarrollo.- La definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización estará a cargo de las respectivas empresas prestadoras de servicios, ajustadas a lo que se incluyo dentro del Sistema de Servicios Públicos del POT.

Parágrafo.- Las redes de servicio de acueducto y Alcantarillado para nuevos proyectos, deberán ubicarse sobre las vías.

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

- La parcelación de los predios de las áreas rurales, urbanas, suburbanas y de expansión urbana, requieren de licencia de urbanismo en los términos del Decreto Nacional 1052 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.
- La parcelación o subdivisión efectuadas sin licencia o con violación de las mismas, no podrán ser urbanizable, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo.
- Las que hayan sido efectuadas con anterioridad a esta disposición y no cumplen con las normas pertinentes y no contenga licencia o aprobación por parte de la entidad

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

competente, deberán surtir el proceso de rehabilitación de inmuebles de manera que se engloben para que cumplan con la norma pertinente.

Artículo 413º. Condiciones a Las que se deben Sujetar los Inmuebles.

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

Artículo 414º. Excepciones.

- Si el adquiriente del terreno que se segrega del de mayor extensión es una entidad pública, siempre que la finalidad para la cual adquiere el terreno esté prevista como forma legítima de utilización del mismo, en especial para destinarlo al espacio de uso público.
- Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el perímetro urbano o de expansión urbana, y la subdivisión tiene por objeto separar la porción de estas áreas del inmueble de la porción rural, siempre que la primera sea susceptible de ser incorporada como nueva área urbana.
- Igual caso cuando se pretende separar la porción urbana de un inmueble, con la porción de área suburbana, de expansión urbana que no sean susceptibles de incorporación como áreas urbanas, siempre que la primera porción (La urbana) sea urbanizable.
- En los sectores de las áreas de expansión urbanas no incorporadas como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a diez mil metros cuadrados.
- En los sectores de las áreas suburbanas no incorporadas como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a una hectárea. Se exceptúa de esta cuando el área suburbana está prevista no como zona sino a partir de una vía conformando un eje vial para lo cual la subdivisión mínima será equivalente

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

al área del frente que sea propiedad, para poderla desagregar del área que no sea incorporable (solamente dentro del proceso de incorporación. Lo anterior deberá ser avalado por el Departamento de Planeación Municipal.

- Los predios que anterior a esta norma tuvieren dimensiones de cabida inferiores a las señaladas, no podrán ser divididas.
- En todo caso las licencias de urbanismo que autoricen parcelaciones solo podrán expedirse para inmuebles cuyo plano topográfico haya sido previamente aprobado por la autoridad competente e incorporado a la cartografía oficial por parte del Departamento de Planeación Municipal. No se podrán tramitar licencias de urbanismo o construcción hasta que la subdivisión quede plasmada en el respectivo plano topográfico previamente aprobado.

Artículo 415º. Rehabilitación De Inmuebles Divididos Sin Licencia O Con Violación A Ella.- Los inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia o con violación a la misma, podrán ser rehabilitados por sus propietarios, englobándolos con otros de manera que el inmueble resultante del englobe cumpla con las normas urbanísticas para su desarrollo; sin eximir de las responsabilidades por el incumplimiento y sanciones derivadas de estos actos.

Artículo 416º. Subrogase el artículo 116 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 116º. Tratamiento de Consolidación.- Las normas específicas deben contener, como mínimo, la adecuada articulación con los predios vecinos.

- Las áreas a las que se les aplica a este tratamiento son las áreas consolidadas y desarrolladas dentro del perímetro urbano.
- Las normas específicas para este tratamiento se encuentran definidas en las fichas reglamentarias.

Artículo 417º. Subrogase el artículo 117 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 117º. Tratamiento de Renovación Urbana (RU). El Tratamiento de Renovación se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados con suficiente anterioridad, que han sufrido un cambio drástico en su funcionalidad. Sus edificaciones se encuentran en un estado de decadencia, deterioro ruinoso y han transformado casi por completo o totalmente sus usos originales. Se encuentran conexos con el centro tradicional o con las centralidades más próximas a él, en algunos sectores desempeñan funciones propias de la escala urbano regional y en otros se encuentran subutilizados. Por su localización tienen una importancia estratégica para la productividad urbana, y el tratamiento busca fomentar al máximo su aprovechamiento promoviendo la reconstrucción de sus sistemas estructurantes de servicios públicos y equipamientos, la redefinición total o parcial de su malla vial y de espacio público en general, y el total reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo.- El Plan Parcial para su desarrollo definirá las normas a seguir. Estas normas deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. El tamaño de unidad de actuación mínima, índices máximos de ocupación y de construcción.
2. Las normas volumétricas, aislamientos, antejardines y demás normas necesarias para la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

construcción y su tratamiento en materiales, arborización, andenes, parqueaderos y manejo especial de espacio público entre otros.

Articulo 418º. Normas Generales para el Tratamiento de Renovación.

1. La modalidad de Renovación se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales, tal como se establece en el presente Acuerdo.
2. En las actuaciones de Renovación se harán los replanteamientos indispensables del espacio público requeridos por las Unidades de Actuación o por los Planes Parciales que se definan, y el espacio público resultante del reintegro de tierras deberá ser igual o mayor al espacio preexistente según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
3. La modalidad de Renovación permitirá intervenciones limitadas sobre el espacio público, tendientes especialmente a su reestructuración, reapropiación e incremento de su disponibilidad, especialmente a través de la generación de elementos que tengan como finalidad fomentar el uso del espacio público, tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas.
4. Las alturas permitidas serán el resultado de lo que se establezca en los Planes Parciales, sin superar la máxima altura permitida por la aeronáutica civil.
5. El tratamiento de Renovación permitirá en todos los casos un cambio de la actividad preexistente, siempre y cuando no vaya en detrimento de la calidad física, espacial y ambiental, de acuerdo con las directrices emanadas del Plan Parcial y/o las reglamentaciones surgidas de la ficha normativa.

Artículo 419º Directrices del Modelo Urbanístico para el Centro: La Renovación Urbana del Centro Tradicional, se fundamentará en las siguientes directrices:

1. El reconocimiento de las zonas identificadas a través del estado físico actual de las edificaciones y de la morfología urbana; por el deterioro social, por la existencia de lotes vacíos o sin construcción y por desarrollar, por el predominio de usos y actividades comerciales, institucionales, industriales, de servicios; y de áreas residenciales.
2. Por el análisis de los nodos de conflicto generados por la congestión del tráfico y la conjunción de usos incompatibles.
3. La valoración de las actuales tendencias y potencialidades en la oferta y aprovechamientos del suelo de la principal centralidad urbana de la ciudad, de manera que promueva y convoque la intervención del sector privado inmobiliario local, nacional e internacional, con acciones públicas, privadas o mixtas.

Artículo 420º. Intervención del Centro. Objetivos. El objetivo de la Renovación Urbana del Centro se orienta a las realizaciones de actuaciones urbanísticas públicas, privadas y mixtas, enfocadas a reactivar el centro y propiciar su reordenamiento. La Administración Municipal en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal diseñará el Plan de Renovación Urbana en un término no mayor a 6 meses, luego de la adopción del presente Acuerdo. En la ejecución de estas actuaciones el Municipio concurrirá, a través del Banco Inmobiliario o la entidad que haga sus veces, en coordinación con otras dependencias de la Administración Municipal. Para ello se plantean los siguientes objetivos específicos:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Cualificar zonas de intereses patrimoniales y representativos de la ciudad que presentan problemas de deterioro en sí mismas o en sus bordes.
- Propiciar procesos de densificación de sectores del Centro, que por sus características físicas y urbanas y su localización poseen un potencial superior al de su actual utilización.
- Cualificar zonas de concentración de actividades de alcance urbano y regional.
- Fomentar la reutilización de sectores desarrollados del centro que han perdido su vigencia urbana; recuperar y refuncionalizar para el mercado estas zonas como focos de nueva valorización.
- Reactivar sectores del centro con potencial asociado a su ubicación e infraestructura, que no se encuentren dentro de la dinámica urbana encaminados a atacar deficiencias de espacio público y equipamientos colectivos.

Artículo 421º. Subrogase el artículo 118 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Tratamiento de Conservación (C). Es aquel orientado a los sectores o inmuebles localizados en suelo urbano, los cuales por su valor histórico, patrimonial o testimonial, requieren normas para proteger su espacio urbano, sus usos y estructuras actuales. Tiene modalidades de:

1. Modalidad de Tratamiento Conservación Histórica (CH) Monumentos Nacionales. El tratamiento de conservación histórica se aplica a los inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de estás los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórica; estos elementos, debido a su singularidad y representatividad, constituyen muestras que han permanecido y sobrevivido en el proceso de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

El tratamiento de monumentos nacionales es una categoría especial dentro del tratamiento de conservación histórica y se aplica a los siguientes elementos:

- Sectores de ciudades.
- Zonas o accidentes geográficos y arqueológicos.
- Inmuebles.
- Bienes muebles.
- En general, los bienes naturales o accidentes geográficos declarados monumento nacional, son bienes de estricta conservación.

2. Modalidad de Tratamiento de Conservación Arquitectónica (CA). El tratamiento de conservación arquitectónica se aplica a los inmuebles individuales o conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas, 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 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.

3. Modalidad de Tratamiento de Conservación Urbanística. (CU). El tratamiento especial de conservación urbanística se aplica a aquellos sectores de ciudad que han mantenido calidades técnico – ambientales, ya que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien presentan valores como conjunto urbano y han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

4. Modalidad de Tratamiento de Preservación Ambiental y Urbana. Es aquel orientado en

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio público, los usos y estructuras actuales por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta, cualquier modificación o cambio urbanístico para estos sectores se debe hacer mediante una actuación urbanística.

Parágrafo.- El tratamiento de preservación ambiental y urbana está orientado a mantener y crear el espacio público y estructuras, los usos actuales por estar adecuadas a la forma y estructura propuesta (parques zonales locales existentes y los propuestos en el ámbito regional).

Artículo 422º. Instrumentos que desarrollen las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.- Se establecen áreas de preservación urbanística; para que se puedan efectuar intervenciones dentro de esta zona se requiere un estudio arquitectónico particular.
Clasificación de inmuebles específicos en:
Conservación integral y/o protección. Deben conservar y recuperar su estructura y todos sus componentes originales. Se establecerán niveles de conservación de acuerdo a las características de cada uno para establecer los niveles de intervención que se pueden efectuar sobre ellos. En términos generales se permiten obras de mantenimiento, adecuación funcional, restitución de partes alteradas o desaparecidas.
Reestructuración. Corresponde a inmuebles que pueden ser demolidos total o parcialmente porque no poseen valores patrimoniales. Las obras nuevas no deben afectar los valores urbanísticos del sector, paramentos, alturas, volumetrías, aislamientos, antejardines, arborización y espacio público entre otros.
Obra nueva. Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener, igualmente, los valores urbanísticos del sector y se desarrollarán con las normas del mismo.
Los propietarios de los predios ubicados en estos sectores tienen la obligación de mantenerlos, al igual que al espacio público correspondiente. Quienes demuelan o realicen intervenciones sobre estos inmuebles sin la respectiva licencia deberán reedificarlos y restituir los elementos alterados previa aprobación del anteproyecto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 423º. Normas para el Tratamiento de conservación Este tratamiento está relacionado con la preservación del Patrimonio Urbano del cual trata el presente Acuerdo.
1. Este tratamiento podrá ser aplicado a monumentos individuales y a conjuntos urbanos especiales, como las zonas de interés histórico. Las modalidades de preservación pueden ser aplicadas a un polígono de manera independiente o también dos o más modalidades pueden aplicarse simultáneamente a un mismo polígono normativo. Por ejemplo, Preservación Urbanística y Arquitectónica; conservación Urbanística - Ambiental.
2. Los elementos de conservación arquitectónica que constituyen monumentos aislados, aparecerán identificados en la ficha normativa del polígono en la cual están localizados. En la ficha normativa se identificará el contexto inmediato que debe ser preservado conjuntamente con el inmueble y las condiciones bajo las cuales los inmuebles adyacentes podrán hacer tránsito a la plena aplicación de las normas imperantes para la zona; en este caso se establecerán las condiciones para acordar la generación de los derechos de construcción y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

desarrollo que impliquen estas restricciones. La Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetría, incluidos los mismos antejardines y aislamientos.

CAPITULO XV

SECTORES NORMATIVOS

Artículo 424º.- Subrogase el artículo 107 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 107º. Áreas morfológicas homogéneas. Las áreas morfológicas homogéneas están identificadas a partir del análisis del crecimiento histórico de la ciudad, las características particulares de la trama urbana, la homogeneidad y transformación de los usos, la estructura física y los tipos de edificaciones. Las áreas morfológicas homogéneas son coincidentes con las Unidades de Gestión Local ya que ellas nos permiten alcanzar y tomar decisiones sobre los diversos atributos y sistemas que la conforman, con el propósito de atender las necesidades de sus habitantes, permitiéndonos reorientar el desarrollo y generando atributos urbanos en cantidad, cobertura y calidad ajustados a las características y comportamientos de la población, y sus patrones culturales y de consumo.

Dentro de la Unidad de Gestión Local se determinara la localización de servicios educativos, salud, espacio público, equipamientos comunitarios como centros de acopio, centros culturales o comunales; consultando radios de influencia de acuerdo con la localización de la población, para facilitar el acceso equitativo de la población a todos los bienes y servicios y evitar las formas de exclusión que se pueden derivar de localizaciones no planeadas o ineficientes o alejadas de las zonas residenciales.

Artículo 425º. Subrogase el artículo 108 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 108º. Sectores normativos. Los sectores normativos corresponden a las unidades de Gestión Local identificadas, en las cuales confluye un uso predominante regulado por un único tratamiento. En el presente Acuerdo se les asignan los lineamientos normativos correspondientes a tratamiento, uso principal, usos complementarios, usos restringidos, altura máxima permitida, aislamientos posteriores mínimos permitidos.

Estos lineamientos normativos son orientadores del desarrollo de los sectores y deben ser precisados por el Departamento Administrativo de Planeación, quien los reglamentara mediante la identificación de los ejes locales en los que se permiten los usos complementarios y/o restringidos, la selección de usos específicos de cada grupo asignado al sector normativo cuando así sea necesario, y mediante la definición de los índices a que hace referencia el artículo siguiente.

Artículo 426º. Áreas de actividad:- Las áreas de actividad son porciones de territorio con una vocación de uso que cumplen un rol dentro de la estructura de la ciudad. Tiene por objeto

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

distribuir adecuadamente las actividades en el territorio. En concordancia con la estructura urbana adoptada, se definen las siguientes tipos de áreas de actividad:

1. Áreas de Actividad Residencial. Las áreas de actividad residencial son aquellas previstas para uso predominante en vivienda o como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. Área de Actividad Comercial y de servicios. Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.
3. Área de Actividad Dotacional. Es la que designa el suelo para servir de soporte a la población para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Se crea un área específica de uso exclusivo dotacional zonal excluyendo los Servicios Funerarios.
4. Área de Actividad Industrial. Es la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cuál sea su tecnología.

Parágrafo 1. Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Parágrafo 2: Para las industrias de alto impacto ambiental que se encuentran en funcionamiento actualmente su plazo para su permanencia dentro del perímetro urbano será hasta el vencimiento de la licencia expedida por la autoridad ambiental en virtud de lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

Parágrafo 3. La Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico actualmente establecidas podrán permanecer en el sitio considerándose como uso condicionado siempre y cuando cumplan con lo establecido en las normas del sector, e implementen en el corto plazo programas de mitigación de impactos por emisiones ambientales. Estas industrias, deberán cumplir con la legislación ambiental vigente, desarrollar los planes de manejo e incorporar la tecnología necesaria para eliminar la contaminación por vertimientos.
Para la Actividad Minera las zonas de extracción de minerales y materiales para la construcción, a través de la explotación de canteras, ya localizadas dentro del perímetro urbano y que tengan explotación minera de hecho y de subsistencia, tendrán un plazo de dieciocho (18) meses, a partir de la aprobación del presente Acuerdo para abandonar sus actividades. Las actividades de extracción de minerales y materiales para la construcción ya localizadas dentro del perímetro urbano que cuenten con titulo minero, inscrito ante el Ministerio de Minas y Energía, deberán ser sujeto de los respectivos requerimientos, para establecer los mecanismos de concertación, con él animo de dar cumplimiento en lo dispuesto

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

en el código de los Recursos Naturales (Decreto Nacional 2811 de 1974) y la Ley 99 de 1993 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, para ajustar sus explotaciones a actividades de restauración o sustitución ambiental según Plan de Manejo concertado con la autoridad ambiental, minera y Administración Municipal. Las que agoten el material pasarán a tener un uso del suelo conforme lo asigne la autoridad competente.

No se permitirán desarrollos mineros, a través de la explotación de canteras a una distancia inferior a mil (1000) metros del perímetro urbano.

5. Áreas turísticas y recreativas.- Son las áreas con una vocación para la localización de unas actividades de recreación con el fin de potenciar las actitud eco turística del municipio.

Artículo 427º. Subrogase el artículo 109 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 109º. Definición de Uso. Es la utilización que se le da a los elementos de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas. Los usos tienen su fundamento en el derecho de la propiedad y en ejercio de sus libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como los usos dotacionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas especificas del uso y disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989. (Ver Plano FU-19 de Usos del Suelo)

Artículo 428º. Parámetros generales para la asignación de usos del suelo Para la localización de los usos del suelo en el Municipio de Neiva, se tienen en cuenta los siguientes principios:
1. Los usos del suelo se localizan de acuerdo con la zonificación general urbana y rural determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Cada actividad deberá garantizar la minimización de los impactos negativos que genere en el entorno por causa de los usos inducidos por él o por su propia dinámica.
3. Para la categorización de los usos, se tendrá en cuenta la magnitud de su impacto o su radio de acción.
4. Todo volumen arquitectónico que pretenda contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que cumpla todas las necesidades generadas por su actividad y propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación. Las autoridades competentes sólo expedirán licencia de construcción, certificado de uso o documento similar que autorice su funcionamiento, a los Volúmenes arquitectónicos que se conciban a partir de un diseño arquitectónico y estructural acorde a las especificaciones propias generadas por su uso
5. Cuando se presente el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, se aplicarán las sanciones consagradas en el Artículo 2 de la ley 810 de 2003 modificatorio del artículo 104 de la Ley 388/97 o de las que fueren pertinentes.

Artículo 429º. Principios para la asignación de usos del suelo.- Son principios básicos para la determinación de los usos del suelo en el territorio municipal, los siguientes:
1. La protección y consolidación del Espacio Público, los corredores de servicio público y equipamientos municipales como atributos estructurantes de la vida municipal.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. La restricción en el uso sobre las áreas de protección por amenaza.
3. La movilidad urbano-regional y espacialización de los corredores viales que establecen su conectividad e interrelación con los municipios circunvecinos.
4. La movilidad urbana e interrelación de actividades requeridas sobre los anillos viales y corredores estructurantes.
5. La magnitud del impacto o el radio de acción de la actividad ejercida.
6. La descentralización espacial de las actividades jerarquizando centralidades.

Artículo 430º. Objetivos de la asignación de usos del suelo.- Son objetivos para la asignación de los usos del suelo urbano, los siguientes:

1. Establecer las reglas básicas para el manejo de las actividades públicas y privadas dentro del territorio municipal de acuerdo con los principios que regulan la función social y ecológica de la propiedad y el desarrollo sostenible establecido en el modelo de ocupación del Ordenamiento Territorial.
2. Conservar, proteger, rescatar y desarrollar los suelos de protección y el Espacio Público como elementos estructurantes de la vida municipal.
3. Articular los usos del suelo con los sistemas estructurantes municipales para procurar su crecimiento armónico dentro de un ecosistema sostenible y productivo.
4. Consolidar y desarrollar los Centralidades buscando la máxima eficiencia para mejorar la calidad de vida y los niveles de productividad de los habitantes.
5. Estructurar y espacializar sectores con el fin de homogeneizar zonas de acuerdo al uso del suelo.
6. Proteger las zonas de la proliferación indiscriminada de actividades diferentes al uso principal.
7. Impulsar la planificación para propender el desarrollo armónico y completo de la ciudad de acuerdo a los objetivos propuestos por el modelo de ocupación del territorio.
8. Reforzar y consolidar los corredores viales de acuerdo al uso asignado.
9. Propender por la articulación de los usos urbanos con respecto a su relación con el modelo regional.
10. Garantizar la minimización de los impactos negativos generados en el entorno por la actividad ejercida sobre el territorio.
11. Propender por la transformación y espacialización de los espacios arquitectónicos de acuerdo a su uso.

Artículo 431º. Estrategias para la Asignación de los Usos del Suelo.- Se establecen las siguientes estrategias para la asignación de los usos del suelo en el territorio municipal.

1. Clasificación del territorio municipal en suelos urbano y rural conforme a aptitudes especificas acordes a determinantes de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio.
2. Clasificación de los suelos urbanizables en zonas homogéneas de acuerdo al uso actual, tendencial y planificado establecido en el modelo de ocupación del territorio.
3. Clasificación del suelo de protección conforme a sus características geográficas, paisajísticas, ambientales y socioeconómicas ó conforme a su vulnerabilidad a las amenazas.
4. Clasificación de los suelos de explotación conforme a su vocación productiva y en términos del equilibrio ecológico.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 432º. Impacto de los Usos en la Estructura Urbana. El impacto es el efecto producido en un área determinada por la actividad inherente a un uso específico. El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al área y negativo, en el caso de que ocasione o propicie deterioro al mismo. Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos. Los impactos negativos pueden ser de 3 tipos:
Impacto Ambiental. Se produce cuando se presenta deterioro del medio ambiente como las emisiones liquidas residuales y gaseosas, o contaminación visual o auditiva.
Impacto Físico. Se produce cuando se alteran las condiciones de las estructuras.
Impacto Social. Se produce cuando se presentan incomodidades, actividades generadoras de riesgo y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una comunidad, en virtud de una actividad urbana.

Parágrafo.- En los decretos reglamentarios expedidos por la administración municipal para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Artículo 433º. Control de los Impactos como Motivo Determinante de las Reglamentaciones Urbanísticas. Los impactos inciden tanto en la calidad de vida como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y los elementos materiales que las conforman; están destinados a servir de soporte físico a la ciudad y son la principal razón de ser de las restricciones y exigencias en los decretos reglamentarios.

Artículo 434º. Actividades Contaminantes como Fuente de Impactos Negativos. Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales. Se entiende por actividad contaminante toda aquélla que vierte en los medios líquidos, aéreos, y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Artículo 435º. Clasificación de los Usos del Suelo Urbano según su impacto.- Para el manejo de los usos del suelo en el Municipio se establecen categorías de acuerdo con el impacto que generen en la estructura del territorio, de la siguiente manera:
1.- Cobertura Básica o local: Se define para aquellos usos cuyo cubrimiento no supera el área de una urbanización o barrio se refiere a aquellos usos que se pueden localizar inmediatos a la vivienda y que por su área y por la baja generación de impactos pueden ubicarse con restricciones mínimas en cualquier sector de la ciudad.
2.- Cobertura zonal : Se entiende como la que se asigna a aquellos usos que pueden estar mezclados con la vivienda como uso complementario, pero que por su mayor impacto, mayor afluencia de usuarios y el impacto que generan sobre el espacio público y el medio ambiente debe desarrollarse bajo condiciones especiales.
3.- Cobertura Regional: Está relacionada con aquellos usos que se constituyen en uso principal del sector en que se ubican y su cubrimiento alcanza las áreas urbanas, su impacto

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

trasciende el ámbito Municipal y generan desplazamientos e impactos de gran magnitud por lo que deben localizarse en sitios especiales y que por lo general no son compatibles con otros usos salvo los de la misma categoría.

Artículo 436º. Subrogase el artículo 111 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 111º. Clasificación de los usos del suelo según su interrelación.- Los usos urbanos se clasifican de acuerdo a la interrelación de los usos en cada área y de conformidad al modelo de ordenamiento de la siguiente manera:
Uso principal: Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma ofreciendo las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
Uso compatible: Son aquellas actividades que pueden coexistir con el uso principal conforme a la vocación y carácter del mismo.
Uso condicionado: Son los que corresponden a actividades que por sus condicionantes de impacto, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan autorización previa y condicionamientos específicos de manejo dados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
Uso prohibido: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y con los propósitos de preservación ambiental o de planificación generando efectos negativos sobre los usos principales y compatibles, y los que no se encuentran definidos dentro de las categorías anteriores.

Artículo 437º. De la adopción de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU por el Plan de Ordenamiento Territorial. Se adopta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, CIIU, revisión 3 de Naciones Unidas adaptada para Colombia por el DANE. La información de este documento está protegida por la Ley 23 de 1982 de la República de Colombia y está sujeta a modificaciones sin preaviso alguno. **(Ver Anexo 47)**

Parágrafo 1.- Cuando surjan revisiones de las actividades económicas, al CIIU, de las Naciones Unidas adaptada para Colombia por el DANE, se analizarán, se clasificaran de acuerdo con la distribución físico espacial de las actividades en las distintas zonas homogéneas y se adoptarán por decreto municipal.

Parágrafo 2. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los 90 días siguientes a la aprobación del presente Acuerdo clasificará los usos específicos del CIIU de acuerdo a los usos principales, compatibles, condicionados y se adoptará mediante decreto que deberá acogerse a la normatividad ambiental vigente. Durante esta transitoriedad de la nueva clasificación de usos específicos el DAPM certificará los usos permitidos en concordancia con lo establecido en el presente Acuerdo.

Artículo 438º. Subrogase el artículo 110 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 110º. Clasificación de los usos del suelo según actividad.- Los usos del suelo según su actividad se clasifican en:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 439º. Uso residencial. Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro de ella existe la siguiente clasificación:

Vivienda Tradicional AV – Tipo 1. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente en áreas predominantes en conjunto residencial sujetos a propiedad horizontal o viviendas de especial configuración urbanística y constructiva.

Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1

Vivienda Tradicional AV – Tipo 3. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente. Que habiendo sido construidas en su mayoría como de interés social han sufrido un alto grado de mejoramiento o desarrollo.

Vivienda de Interés Social Vivienda Tradicional AV – Tipo 4. Actividad destinada al uso residencial sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso.

Artículo 440º. Usos Comerciales y de Servicios. Son aquellos usos destinados al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican las siguientes clases de usos comerciales y de servicios.

Artículo 441º. Comercio De Cobertura Local. Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico (relativo al hogar), requeridos por los residentes de un barrio. Presenta dos modalidades principales de desarrollo; en áreas o espacios de edificaciones residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal; o en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones.

Características del comercio de Cobertura Local. El comercio de cobertura local presenta las siguientes características:

1. Venta al detal de bienes que no requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.
2. Actividades de venta de servicios de necesidad local.
3. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
4. Poca o en algunos casos ninguna generación de empleo (máximo 3 empleados).
5. Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
6. Tienen horarios laborales y de atención al público entre 5:00 a.m. y 10:00 p.m., sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
7. No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
8. No requiere especialización de las edificaciones. Deben respetar los paramentos y conservar el espacio público libre de obstáculos y actividades.
9. Las actividades inherentes al uso del establecimiento deben realizarse al interior del predio.
10. No se genera actividad de consumo de bebidas alcohólicas.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

11. No requiere ni genera usos complementarios.

Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso residencial.

Establecimientos Comerciales de Cobertura Local. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme.

Artículo 442º.- Comercio De Cobertura Zonal Grupo 1. Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana.
Son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen un mayor impacto urbano. Incluye diversidad de usos que se presentan generalmente en las siguientes formas:
1. Por sus características generales se considera no compatible con áreas zonas o sectores donde el uso principal sea la vivienda. Puede presentarse mezclado con todos los restantes usos principales y en las diferentes áreas de actividad.
2. Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios incluyendo su infraestructura de parqueaderos.

Características del comercio de Cobertura Zonal Grupo 1. El comercio de cobertura zonal grupo 1 presenta las siguientes características:

- Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Se presenta en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que incluya la infraestructura de parqueaderos.
- Se presenta en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos.
- Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios.
- Se presenta en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que incluya la infraestructura de parqueos.
- Requieren de vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes según capítulo de Áreas de Actividad.
- Generan flujos peatonales concentrados.
- Requieren áreas de cargue y descargue.
- Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Se permite el abastecimiento de mercancías, insumos y materiales al igual que el despacho de mercancías y de productos terminados, etc., únicamente mediante vehículos con capacidad máxima de carga de 4.5 Toneladas.

Artículo 443º.- Establecimientos Comerciales de Cobertura Zonal Grupo 1. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Parágrafo 1.- Las estaciones de servicio deberán estar ubicadas a mas de 60 metros de multifamiliares y establecimientos dotacionales que presente concentración de población. Igualmente deberán presentar para su licenciamiento un análisis de amenazas y riesgos, así como su plan de contingencia.

Parágrafo 2. Las bodegas de almacenamiento y las ventas de insumos para la construcción que funcionen en áreas mayores a 1.000 metros cuadrados se clasifican como comercio de cobertura Regional.

Parágrafo 3.- Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Artículo 444º.- Comercio de Cobertura Zonal Grupo 2. Son aquellos establecimientos de alto impacto físico, referidos a la prostitución y actividades afines lo cual los hace totalmente incompatibles con la vivienda, el dotacional (Educación, Salud, Religioso, Institucional, Defensa y Seguridad).

De las características del comercio de Cobertura Zonal Grupo 2. El comercio de cobertura zonal grupo 2 presenta las siguientes características:
1. Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios.
2. Genera tráfico vehicular por lo cual requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.
3. Funciona en horarios diurnos y nocturnos.
4. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.

Establecimientos Comerciales de Cobertura Zonal Grupo 2. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 445º.- Comercio De Cobertura Regional.- Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad y el área regional aferente mediante la oferta concentrada de gran variedad.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Características del Comercio De Cobertura Regional. El comercio de cobertura regional presenta las siguientes características:

1. Requieren servicios de infraestructura específicos, como en el caso de las actividades mercantiles.
2. Requiere zonas especializadas para cargue y descargue de productos.
3. Requiere zonas especializadas de maniobra y parqueo de vehículos pesados.
4. Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes según lo estipulado en el capítulo de Áreas de Actividad.
5. Funcionan en horarios laborales diurnos y nocturnos.
6. Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito, congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar el tráfico de vehículos pesados.
7. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.

Parágrafo.- Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Artículo 446º.- Establecimientos del Comercio De Cobertura regional grupo1. Pertenecen a este grupo los establecimientos de actividades comerciales generadas por el servicios de transporte Público y privado como salas de venta de vehículos nuevos y usados, venta de repuestos y reparación de vehículos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 447º.- Establecimientos del Comercio de Cobertura regional grupo2.
Pertenecen a este grupo los establecimientos generados por la actividad turística prioritaria definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 448º.- Establecimientos del Comercio De Cobertura regional grupo3.
Bodegas surtidoras de mayoristas, depósitos mayoristas y de materiales de construcción con áreas superiores a 1000 metros cuadrados, para todos los casos. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme.

Artículo 449º.- Comercio Recreativo.- Corresponde actividades comerciales que suministran servicios para el esparcimiento lúdico, senderismo, jardines botánicos, deporte de aventura extremas, contemplativas paisajísticas, de atracciones mecánicas, circenses, culturales, recreación y deporte.

Características del Comercio Recreativo. El comercio recreativo presenta las siguientes

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

características:

- Requiere de infraestructura especializada para la prestación de sus servicios.
- Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Establecimientos del Comercio Recreativo. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 450º.- Comercio oficinas.- Corresponde a la actividad comercial que presta servicios administrativos, profesionales, técnicos, financieros, que no genere impacto ambiental y físico. Este comercio se divide en:

Artículo 451º.- Comercio Oficinas Grupo 1. Comprende los espacios donde se desarrollan actividades comerciales de prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos, financieros, entre otros, que no genera impacto ambiental y su impacto físico es leve.

Características del Comercio Oficinas Grupo 1. El comercio oficina grupo 1 presenta las siguientes características:

1. Requiere de infraestructura específica para la prestación de sus servicios.
2. Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Establecimientos del Comercio Oficinas Grupo 1. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Parágrafo.- Para el caso de las oficinas de profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Artículo 452º.- Comercio Oficinas Grupo 2. Son aquellas actividades generan impacto urbano considerable como es el caso de las oficinas administrativas centros médicos y de servicio de salud que requieren de áreas especiales para el estacionamiento de sus clientes, funcionarios y ambulancias con edificación especializadas.

Características del Comercio Oficinas Grupo 2. El comercio oficina grupo 2 presenta las siguientes características:

1. Requiere de infraestructura específica para la prestación de sus servicios
2. Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Establecimientos del Comercio Oficinas Grupo 2. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo.- Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Artículo 453º.- Comercio Hotelero. Corresponde a la actividad comercial que suministra servicios de alojamiento temporal. Se desarrollan en edificaciones especializadas para el uso.

Características del Comercio Hotelero. El comercio hotelero presenta las siguientes características:

1. Requiere de infraestructura especializada para la prestación de sus servicios
2. Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.
3. Pueden prestar servicios de restaurante, lavandería, bar y discoteca, con toda su infraestructura al interior del predio.

Establecimientos del Comercio Hotelero. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 454º.- Dotacional de Cobertura local. Son aquellos usos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda en zona dispersa o nucleada dentro de los centros lógicos locales. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
b. No generan tráfico, ruidos ni contaminación.
c. No requiere espacio público complementario especializado.
d. No generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
f. Es compatible con todos los usos.

Artículo 455º.- Dotacional de Cobertura zonal.
Prestan servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación especializados para la población de zonas urbanas más extensas localizadas dentro de la centralidades de segundo orden. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan afluencia concentrada de usuarios.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

b. Generan tráfico y contaminación auditiva.
c. Requieren espacio público complementario especializado.
d. Generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Artículo 456º.- Dotacional de Cobertura Urbana Regional. Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio y la región localizados dentro de las centralidades de primer orden. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan alta concentración de usuarios.
b. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva.
c. Requieren relación directa con el transporte público.
d. Requieren espacio público complementario especializado.
e. Generan usos complementarios.
f. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Artículo 457.- Uso Industrial. Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

Artículo 458º.- Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y físico. Es aquélla industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Características de la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y físico. La Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y físico, presenta las siguientes características:

1. Funcionan en lotes con área inferior a 500 m^2.
2. El número de personas empleadas no es mayor a 12.
3. No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican.
4. No produce altos decibeles de ruido, ni olores, ni afluentes contaminantes.
5. No requiere servicios de infraestructura especiales adicionales a los previstos para una zona residencial.
6. Presentan bajo volumen de producción.
7. El abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados se hace mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
8. Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento para vehículos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

9. Tienen horarios laborales y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
10. No requiere ni genera usos complementarios.
11. Desarrollarán programas sectoriales de gestión y manejo ambiental, los cuales se regirán por las disposiciones de las leyes y la autoridad ambiental.

Artículo 459º.- Disposiciones Generales y Alcance de las Normas sobre Usos. El presente Acuerdo define las Normas generales sobre usos del suelo en áreas urbanas y rurales, mediante la delimitación de zonas y áreas de actividades a las cuales se les asignan usos de acuerdo a la actividad predominante y a los objetivos del Plan.

Parágrafo.- A partir de la vigencia del presente Acuerdo, solamente se expedirá certificado de uso a las nuevas actividades que se desarrollen en construcciones, reformas y/o adecuaciones que cumplan con la totalidad de las normas mínimas aquí establecidas.

Artículo 460º.- Usos Establecidos. Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T. Los Usos Establecidos no considerados dentro de los polígonos normativos o áreas de actividad a partir de la vigencia del P.O.T no podrán realizar ningún tipo de obra, proceso de expansión, renovación o ampliación.

Artículo 461º.- Comercio en casetas ubicadas en predios privados. Se permitirá la ubicación en predios privados de únicamente una caseta destinada a uso comercial, ajustándose a las siguientes condiciones particulares, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Nacional 1052 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya:

1. Deberán adecuar o restaurar los andenes, antejardines y zonas verdes localizadas en los frentes del predio de acuerdo con las especificaciones de la presente Normativa.
2. Se dotará de sistemas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica de acuerdo con las especificaciones establecidas por las empresas prestadoras de servicios.
3. Se realizará su cerramiento en mampostería debidamente enlucida y terminada y/o en malla eslabonada a una altura de dos metros treinta centímetros (2.30 m).
4. Se dotará de servicios sanitarios para uso público.

Parágrafo.- Los usos del suelo para el municipio de Neiva serán asignados en forma particular por la planificación complementaria de acuerdo por las áreas de actividad y las clasificaciones de usos por el plan de ordenamiento territorial, además de las categorías contempladas en el código industrial internacional uniforme CIIU

CAPITULO XVI

NORMAS COMPLEMENTARIA

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 462º.-Normas Complementarias. En desarrollo de las previsiones contenidas en la norma general sobre las actuaciones urbanísticas, las áreas de actividad y los tratamientos, las normas complementarias estarán constituidas por las acciones y actuaciones urbanísticas relacionadas con Planes Parciales, unidades de actuación Urbanística, planes de implantación contenidos en el presente Acuerdo y por los reglamentos que deban expedirse para regular y determinar operaciones urbanas específicas dentro de las cuales estarán los parámetros de uso e intensidad y los casos excepcionales. Entre otras, harán parte de las normas complementarias.

1. La regulación de actividades permitidas y no permitidas al interior de las distintas porciones diferenciables dentro de un área de actividad.
2. La reglamentación de parámetros volumétricos para la edificación en los diferentes sectores contenidos dentro de un mismo polígono de tratamiento.
3. La adopción de modalidades específicas de aplicación de las normas urbanísticas en Planes Parciales y otros planes y programas especiales.
4. La localización de terrenos y la asignación específica de porcentajes para vivienda de interés social en cada uno de los Planes Parciales, cuyo objeto sea desarrollo de vivienda en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.
5. La reglamentación específica para el manejo del espacio público, los usos y las volumetrías en programas de renovación urbana.
6. Las modalidades de ejecución de las políticas de vivienda de interés social y de tratamientos de reordenamiento y mejoramiento integral.
7. Las demás permitidas por la Ley.

Artículo 463º.-Instrumentos de la Norma General para el Desarrollo de las Normas Complementarias. Para su correcto desarrollo y aplicación, la norma urbanística general del Municipio suministra un conjunto de instrumentos encaminados a asegurar la congruencia entre sus contenidos y las disposiciones que los concretarán en la norma complementaria. Estos instrumentos constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Para tal efecto, se adoptan los siguientes:

1. Los planes parciales.
2. Unidades de actuación urbanística.
3. Planes de implantación
4. El Polígono Normativo.
5. La ficha normativa.
6. La matriz de clasificación y jerarquización de usos.
7. Los planes maestros.
8. Los planes directores para parques.
9. Los planes de regularización y manejo.
10. Las demás reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 464º.- Subrogase el artículo 159 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 159º. Planes Parciales.- Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras actuaciones urbanas especiales. : (Ver Plano FU-20 Planes Parciales y Macro proyectos)

Los planes parciales se desarrollarán teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Ampliar y mejorar el espacio público y la calidad del entorno.
2. Determinar las normas urbanísticas para las áreas de expansión.
3. Establecer espacios para reducir el déficit de espacio público y equipamientos.
4. Definir usos específicos del suelo.
5. Definir las intensidades de ocupación y construcción, Aislamientos empalmes y alturas.
6. Determinar los requerimientos para la prestación de los servicios públicos y para el trazado y mejoramiento de la estructura vial.

Artículo 465º.-. El Plan Parcial es un instrumento especial que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo del Municipio a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo.

Artículo 466º. Tipos de Plan Parcial. Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

1. Planes parciales de renovación urbana o re desarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán 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.
2. Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.
3. Planes parciales de desarrollo de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.

Artículo 467º. Subrogase el artículo 164 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 164º. Planes Parcial de Renovación Urbana Centro Tradicional, Centro Empresarial y de Negocios José Eustasio Rivera y Centro Regional La Libertad.

a. Objetivo. Devolverle al Centro Tradicional su función de albergar eficientemente los usos institucionales 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, incluido el uso residencial. 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.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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

Artículo 468º.- Plan parcial de desarrollo. Este suelo se ajusta de acuerdo al crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotarlo con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Estas áreas requieren de una intervención estratégica integral y no de forma individual, y se deben tener en cuenta entre otros los siguientes aspectos:

- Estructura de espacio público.
- Normas urbanísticas.
- Redes para la prestación de servicios públicos.
- Equipamientos e infraestructura básicos necesarios como la planta de tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos, abastecimiento de agua potable, etc.
- Usos del suelo.
- Determinación del trazado y características de las vías, así como también el plan maestro de acueducto y alcantarillado.
- El Plan deberá establecer las normas urbanísticas generales para esta área donde se definirán intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empalmes, alturas, y demás contenidos técnicos que permitan orientar el desarrollo organizado de esta zona. Estas normas deberán guardar coherencia con los lineamientos y políticas formuladas en el POT.

Articulo 469º. Planes Parciales de Desarrollo Para Suelo de Expansión Urbana.- La porción de territorio municipal definido para la realización de estos planes es el área que se encuentra entre el perímetro urbano y un límite del suelo rural específico que comprende una zona de transición destinada a ser urbanizada en el futuro. Este suelo se ajusta de acuerdo al crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotarlo con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Estas áreas requieren de una intervención estratégica integral y no de forma individual, y se deben tener en cuenta entre otros los siguientes aspectos:

1. Estructura de espacio público.
2. Normas urbanísticas.
3. Redes para la prestación de servicios públicos.
4. Equipamientos e infraestructura básicos necesarios como la planta de tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos, abastecimiento de agua potable, etc.
5. Usos del suelo.
6. Determinación del Trazado y características de las vías, así como también el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

El Plan deberá establecer las normas urbanísticas generales para esta área donde se definirán intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empalmes, alturas, y demás contenidos técnicos que permitan orientar el desarrollo organizado de esta zona. Estas normas deberán guardar coherencia con los lineamientos y políticas formuladas en el POT. La definición de las áreas previstas para los planes parciales y proyectos urbanos, tuvieron como base las siguientes.

1. Precisar la coherencia entre las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo, determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Atender integralmente a problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana.
3. Prever la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de los proyectos.
4. Determinar el carácter morfológico homogéneo del área afectada.

Artículo 470º. Estrategias para la definición de los Planes Parciales.- Entre las estrategias prioritarias que se tendrán en cuenta para hacer efectivas las políticas formuladas para definir las áreas de los planes parciales, así como para los grandes proyectos urbanos, se determinaron:

1. La delimitación especifica del respectivo Plan Parcial y las etapas del mismo, que incorpora la variable temporal del plan y los plazos para dar cumplimiento al mismo.
2. La definición precisa definitiva de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos hacia la región.
3. Las normas urbanísticas generales para el área específica objeto del Plan o de la correspondiente operación urbana objeto de los grandes proyectos.
4. Definición de los usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empalmes y alturas.
5. Definición de la estructura del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurales definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.

6. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: 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 edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías para determinar la superficie edificable total, la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

Parágrafo.- Además para la realización de los Planes Parciales, deberán considerarse los aspectos pertinentes que contiene la Ley 388, así como el Decreto Nacional 2181 de 2006, y el Decreto Nacional 4300 de 2007 reglamentario de la misma y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 471º. Adopción de los instrumentos de manejo del suelo. Para tal efecto se adjuntará el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según los criterios y las normas de carácter procedimental que se establecen en este Plan de Ordenamiento Territorial y las contenidas en la ley 388 de 1997.

Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística, la autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención, el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el Proyecto de Plan Parcial cumpla con las dos condiciones que se establecen a continuación:

1. Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la seguridad acerca de las cesiones a favor del Municipio, la articulación armónica del área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella.
2. Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos de las cargas y beneficios derivados de la operación o de la actuación urbanística específica.

Artículo 472º. Plusvalía en el Plan Parcial. El Proyecto de Plan Parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el Acuerdo de carácter general mediante el cual el Concejo del Municipio regule su aplicación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997. Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del Plan Parcial, en el Proyecto correspondiente se deberá especificar y delimitar claramente, las zonas y subzonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en ese mismo plan.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 473º. Instrumentos de reparto de cargas y beneficios. El proyecto de Plan Parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan. Para efectos de la aprobación del Plan Parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán las cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable.

Artículo 474º. Subrogase el artículo 170 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 170º. Macro proyectos.- Los macro proyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana, y de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macro proyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

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

Como macro proyectos de iniciativa del municipio están el Macro proyecto Ronda Regional Río Las Ceibas, Ronda Regional Río del Oro, Parque Islas de Aventuras y Vivienda Bosques de San Luis.

Articulo 475º. Unidades de actuación urbanística.- Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006 o y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 476º. Procedimiento para la delimitación de las unidades de actuación urbanística. El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial y se acompañará de los siguientes documentos:

a. Copia del documento de identificación del propietario o propietarios de los predios que presentan la solicitud cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal si son personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
b. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
c. Plancha IGAC o medio cartográfico disponible en el Municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud indicando la propuesta de delimitación de la unidad de actuación urbanística.
d. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación, con sus respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria.
e. Boletines catastrales y/o plano de manzana catastral cuando existan.
f. Relación de direcciones de titulares de derechos reales y de los vecinos de predios colindantes con la unidad de actuación propuesta.
g. Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.
h. Estudio de títulos de cada uno de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.

Artículo 477º. Formas de Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas. Las actuaciones urbanísticas así como los proyectos, programas u obras de urbanismo o de edificación correspondientes podrán ser desarrolladas por los propietarios individuales de manera aislada, por las personas jurídicas resultantes de la asociación voluntaria de los propietarios de los inmuebles que conformen la zona objeto de la actuación, o mediante esquemas de gestión asociada, conforme a lo previsto en el capítulo 5 artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 478º. Naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas. Las actuaciones urbanísticas podrán ser privadas, públicas o mixtas.

Naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas Privadas. Serán privadas las actuaciones urbanísticas aisladas, que desarrollen los propietarios individuales de los respectivos predios conforme a las reglamentaciones urbanísticas y a las respectivas licencias.

Naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas Públicas. Serán públicas las actuaciones que sean desarrolladas directamente por las entidades públicas del orden municipal dentro de la órbita de sus respectivas competencias o por cualquier entidad administrativa del segundo grado del orden municipal que se cree y organice con el objeto específico de desarrollar la respectiva actuación.

Naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas Mixtas. Serán mixtas todas las actuaciones que se desarrollen por personas jurídicas o mediante cualquier otro esquema legalmente admisible de asociación voluntaria u obligatoria, en el cual participen uno o más particulares y una o más entidades públicas del orden municipal.

Artículo 479º. Participación del Municipio en entidades mixtas para la ejecución de actuaciones

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

urbanísticas. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 4 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el Municipio podrá crear entidades públicas o participar en la creación de entidades mixtas, con el fin de ejecutar programas, proyectos u obras que deban realizar por razón de las actuaciones urbanísticas previstas en este Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo.- También podrán participar el Municipio en la gestión asociada de proyectos urbanísticos o de programas de vivienda de interés social mediante la celebración de cuentas en participación, consorcios, o mediante cualquier otra modalidad contractual legalmente válida en Colombia, siempre y cuando se adopten mecanismos que proporcionen la debida protección a los intereses patrimoniales de la entidad pública interviniente y dando cumplimiento a la normatividad legal vigente sobre la materia.

Artículo 480º Planes de Implantación.- Es el instrumento de planeamiento complementario del Plan de Ordenamiento Territorial para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales, y dotacionales calificadas como de impacto mayor que requerirán en adelante para su emplazamiento someterse a un esquema básico de implantación, que contemplará su localización, la mitigación del impacto, las soluciones viales de estacionamientos, aislamientos especiales, provisión de áreas específicas de protección, y las que resulten necesarias según su condición.

A este grupo pertenecen establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. Mediante estudio que harán conjuntamente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la entidad municipal competente, se tipificarán, se identificarán las condiciones bajo las cuales podrían emplazarse de acuerdo con la escala de su cobertura, se establecerán los mecanismos para su control y se incluirán con las correspondientes precisiones en la matriz revisada de clasificación y jerarquización de usos. En todo caso, la aprobación de su esquema básico de implantación, requerirá de la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal antes que sea expedido el concepto de uso del suelo por la entidad municipal competente.

Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales se deberán adelantar sus desarrollos urbanísticos mediante planes de implantación.

Al igual que los sectores anteriores se aplicará en su desarrollo los planes de implantación en áreas de desarrollo turístico prioritario.

Artículo 481º. El Polígono Normativo. Se denomina como polígono normativo el área delimitada como una porción del suelo urbano o del suelo urbano de expansión a la cual se le asigna simultáneamente un área de actividad y un tratamiento. Cada polígono normativo contiene unívocamente una y sólo un área de actividad y uno y sólo un tratamiento.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Cartográficamente, el polígono normativo se obtiene mediante el cotejo y superposición del plano de Áreas de Actividad con el Plano de Tratamientos, ajustado, verificado e identificado sobre las planchas en escala 1:5.000 del plano oficial de la entidad Municipal competente. Sobre el plano Polígono Normativo correspondiente, deben identificarse:

1. Su código de identificación que debe corresponder unívocamente con el de su ficha normativa.
2. Sus límites.
3. Los principales usos urbanos localizados en sus manzanas.
4. Las diferentes subáreas de manejo que progresivamente se vayan identificando para el correcto manejo y aplicación del tratamiento al cual está sujeto.

Parágrafo.- Se entiende por subárea de manejo del tratamiento dentro de un polígono normativo, las distintas zonas relativamente homogéneas en cuanto a tipología edificatoria y morfológica, determinada por factores como trazo, volumetría, aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción, alturas, todas las cuales permiten aplicar a la respectiva subárea un régimen dentro del tratamiento acorde con los objetivos de la norma general y ajustado a los usos y la mezcla de usos permitida por ella.
Las subáreas de manejo también permitirán identificar situaciones atípicas, especialmente en cuanto a ejes o aglomeraciones de actividad que requieran un manejo más cuidadoso para controlarlas adecuadamente y evitar efectos de deterioro y mezcla indeseable de actividades incompatibles.

Artículo 482º. Clasificación y Jerarquización de Usos del Suelo. La clasificación y jerarquización de usos del suelo, la cual se establece en el Plano FU-19 Usos del suelo y queda incorporada al presente artículo, clasificando los establecimientos industriales, comerciales y de servicios tomando en consideración su impacto, su mutua compatibilidad y su idoneidad o limitaciones para ser implantados en las diferentes áreas de actividad, incluidos los ejes viales arteriales y las áreas de actividad de centralidades.

Artículo 483º. Las Fichas Normativas. La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá:

- El código único de identificación del polígono normativo.
- La delimitación del polígono.
- El Área de Actividad.
- El Tratamiento.
- Las subáreas de manejo contenidas dentro del polígono normativo y para cada subárea de manejo.
- El índice de ocupación permitido en la subárea.
- El índice de construcción permitida.
- Las alturas máximas permitidas para las edificaciones.
- Retiros.
- Aislamientos
- Antejardines

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Voladizos
- Tipo de urbanización (agrupamiento, loteo individual, conjunto)
- Tipo de edificaciones (unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, industriales, comerciales).
- Espacios públicos disponibles.
- Las demás que el Departamento Administrativo de Planeación considere técnicamente necesarias, si es sujeto de cobro por participación en plusvalía o generador o receptor de compensaciones.

Parágrafo .- Un polígono normativo homogéneo podrá coincidir con una sola área de manejo cuando aquel revista la homogeneidad edificatoria y urbanística que así lo amerite.

Artículo 484º. Diferenciación de Usos por Sectores de Actividad Especializada. Como instrumento adicional del control a la mezcla indiscriminada y degradante de los usos, las fichas normativas establecerán al interior de aglomeraciones, ejes de actividad y centralidades de las diferentes escalas donde se presente predominio de usos de carácter comercial y de servicios, áreas y subzonas relativamente especializadas, que eviten que actividades impactantes aún cuando complementarias de otros usos más livianos allí localizados produzcan efectos de deterioro ambiental y urbanístico crecientes e irreparables, tanto en detrimento de las mismas actividades que atraen, como de las zonas residenciales vecinas.

Para el efecto, se establecerán condiciones de implantación general, tales como áreas específicas físicas a centralidades, franjas de separación, distritos especializados, características de las edificaciones, etc. para actividades como las siguientes:
1. Comercio pesado de almacenamiento y bodegaje.
2. Comercio al por mayor de insumos industriales, abarrotes y productos agropecuarios.
3. Comercio y abastecimiento de materiales de construcción en gran escala.
4. Talleres de servicio al vehículo y comercio de partes y repuestos.
5. Venta de maquinaria.

Artículo 485º. Áreas de Actividad. Las áreas de actividad son las diferentes zonas de la ciudad, delimitadas en razón de la relativa homogeneidad del uso al cual deben destinarse los inmuebles allí localizados.

El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada.

Artículo 486º. Planes Maestros. Los planes maestros constituyen el instrumento de planificación fundamental en el marco de la estrategia de ordenamiento de la ciudad-región; permiten definir las necesidades de generación de suelo urbanizado de acuerdo con las

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

previsiones de crecimiento poblacional y de localización de la actividad económica, para programar los proyectos de inversión sectorial en el corto, mediano y largo plazo.
Los planes maestros contendrán como mínimo:
1. La definición de políticas, objetivos, estrategias y metas de largo, mediano y corto plazo.
2. Las proyecciones de población.
3. La definición de los componentes y estructuras necesarias para la prestación del respectivo servicio.
4. La formulación de los proyectos y el cronograma de ejecución.
5. La definición de parámetros para la aplicación de los mecanismos de gestión para generar el suelo necesario para el desarrollo de los proyectos.
6. El análisis, evaluación, diseño de los aspectos financieros y económicos.
7. El análisis, evaluación y definición del impacto del plan en las condiciones sociales.
8. El análisis, evaluación, diseño de la estrategia ambiental y de reducción de vulnerabilidad.
9. Los mecanismos de seguimiento, evaluación y ajuste del Plan.
10. La cartografía de soporte.
11. El análisis, evaluación de riesgos y diseño de planes de prevención y contingencia.

Artículo 487º. Planes Maestros Prioritarios.
Se determina como prioritaria la elaboración de los siguientes planes maestros:
1. Plan Maestro de Movilidad, que incluye ordenamiento de estacionamientos.
2. Planes maestros de servicios públicos.
3. Planes maestros de equipamientos.
5. Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Parágrafo 1. En los planes maestros se podrán incluir previa definición de las condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los esquemas básicos de los equipamientos que deban ser regularizados y de los equipamientos nuevos que requieran planes de implantación. Igualmente, se podrán aprobar en forma simultánea los planes de implantación y de regularización respectivos.

Parágrafo 2. Si el sistema de servicios públicos cuenta con instalaciones técnicas en el espacio público o se requiere la implantación de nuevas, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expedirá, en el contexto del Plan Maestro, la licencia de ocupación del espacio público respectiva, siempre que se demuestre que la reubicación de las misma no es posible en predios privados y genera efectos negativos relevantes en el sistema.

Parágrafo 3. Los planes maestros serán aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y adoptados por el Alcalde.

Artículo 488º.Término para la formulación de los planes maestros. Los planes maestros de equipamientos aquí señalados, deberán ser formulados por las entidades responsables de cada servicio en colaboración con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en los dos años siguiente a la entrada en vigencia de la presente revisión. A partir de este plazo, toda ampliación de equipamientos de escala zonal o local deberá sujetarse a los lineamientos establecidos por el correspondiente Plan Maestro.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 489º. Planes Directores para los parques de escala regional, de ciudad y locales. Los parques de escala regional, de ciudad y locales deberán contar con un Plan Director que contendrá como mínimo los siguientes aspectos:

1. Lineamientos:

a. La relación con otros componentes de la estructura ecológica principal y regional, la conectividad con la región, la correspondencia con las determinaciones establecidas en el presente Acuerdo, particularmente con los sistemas generales, las centralidades y las operaciones estratégicas.
b. La relación del parque con la red de parques y los espacios peatonales circundantes.
c. La indicación de las normas que establezcan las autoridades ambientales para este tipo de parques.

2. Contenido:

a. La estructura administrativa y de gestión del parque.
b. Las decisiones de ordenamiento:
- La circulación peatonal, ciclorrutas recreativas, la circulación vehicular para acceder a las zonas de estacionamiento.
- El esquema general de localización de las redes de servicios.
- La localización de los usos principales, complementarios y los espacios abiertos.
- Los índices de ocupación y los respectivos cuadros de áreas.
- La volumetría de las construcciones.
- Las determinantes paisajísticas, el manejo de la topografía, los linderos y el tratamiento de espacios exteriores.
- La localización del mobiliario urbano y señalización.
- Los cerramientos.

Parágrafo.- No se podrá realizar intervención alguna en los parques de escala regional, y zonal hasta tanto se apruebe, mediante decreto, el respectivo Plan Director. Únicamente se podrán desarrollar obras para mitigar riesgos, previo aviso a la autoridad local.

Artículo 490º. Planes de Regularización y Manejo.- Los usos dotacionales urbanos existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Municipal, deberán someterse a un proceso de Regularización y Manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y adopte el plan de regularización y manejo será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los curadores urbanos.

El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento.
Estas acciones se integrarán en seis (6) áreas a saber:

1. Espacio público,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Manejo vehicular,
3. Mantenimiento ,
4. Relaciones con la comunidad,
5. Usos complementarios
6. Infraestructura pública.

CAPITULO XVII

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 491º. Tratamiento de Lotes

Alturas.- Las edificaciones, torres, antenas y cualquiera estructura o elemento sobre el suelo que hayan de situarse en las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Benito Salas, categoría 5C, constitutivas de las servidumbres del aeropuerto, están sujetas a la previa aceptación de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil de acuerdo a la delimitación por el polígono establecido en el Decreto Municipal 938 de 2008 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya. **(Ver Plano FU-21 Cono de Aproximación)**

Parágrafo.-1.- La altura superior de las edificaciones o estructuras se toma en la elevación más alta de cualquiera de los elementos de ella (Sea un techo, un cuarto técnico, una antena, un pararrayos, una baranda, etc.).

Parágrafo.- 2.- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, suministrará las coordenadas geográficas y la elevación de un punto, con el fin de precisar las cotas que permitan determinar si un proyecto en altura requiere del trámite de autorización de la Aeronáutica Civil, o si se ajusta a la autorización de la Aeronáutica Civil.

Artículo 492º. Otras Normas Urbanísticas

1. **Índice de ocupación:** no mayor a 70 % del área neta edificable
2. Aislamientos posteriores para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
3. Para alturas de 4 y 5 pisos mínimo 5 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
4. Aislamiento lateral de conformidad a las normas de sismo resistencia del año 98.
5. Voladizos: se permiten voladizos hasta de 0.80 ML; en áreas desarrolladas las nuevas edificaciones deberán empatar con los paramentos de las edificaciones colindantes.
6. No se permiten voladizos sobre vías con anchos inferiores a 6.00 ML
7. Patios mínimos: para edificaciones hasta de 3 pisos el patio mínimo será de 9.00 m^2 con lado menor de 3.00 ML, y para alturas de 4 y 5 pisos área mínima de 16.00 m^2, con lado menor de 4.00 ML
8. Estacionamientos, el tamaño mínimo será de 2.20 ML X 4.50 ML, para conjuntos habitacionales se deberá solucionar mínimo un parqueo o un estacionamiento por cada 3 viviendas para residentes y un estacionamiento por cada 8 viviendas para visitantes
9. Los proyectos industriales deberán solucionar al interior de los predios el área necesaria para el estacionamiento de vehículos de carga.
10. Para otros usos se deberá solucionar un estacionamiento por cada 100.00 M2.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

11. Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciar de la línea de paramento
12. Antejardines tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML, sus cerramientos deben tener transparencia mínimo del 70% del área y altura máxima de 1.80 ML, no se permite utilizar cubiertas de ningún tipo y no podrán ser destinados a establecimientos comerciales.
13. Los sectores que a la sanción del presenta acuerdo tengan establecidos áreas de antejardín, las mismas deberán permanecer y no ser modificadas.

Parágrafo 1.- los predios sin desarrollar que no hayan sido urbanizados y se encuentren en otros tratamientos en áreas consolidadas podrán surtir el desarrollo de proceso por construcción siempre y cuando sedan al municipio el 17% del área neta urbanizable para cesiones tipo a el cual se deberá compensar en parque de ciudad. Previo visto bueno al DAPM.

Parágrafo 2.- Estas disposiciones rigen a partir de la aprobación y entrada en vigencia del Presente Acuerdo

Artículo 493º. Condiciones a las que se deben someter los predios para el desarrollo de actividades religiosas. Para el desarrollo de actividades religiosas debe cumplir las siguientes condiciones:

1. Área mínima de los predios 300 mts2.
2. En áreas sin desarrollar Aislamiento contra predios vecinos (todos) 5.00 metros a partir del primer piso inclusive.
3. Parqueaderos 1 por cada 50 mts2 de construcción los cuales se podrán suplir mediante convenio en otro predio a 200Mt a la redonda pero dentro del predio se deberá tener mínimo 2 parqueaderos para el personal administrativo y discapacitado; no se podrán localizar en área de antejardín salvo que se organicen paralelos a la calzada y sin servidumbres.
4. Se permite el parqueo de vehículos en el área de antejardín siempre y cuando este tenga una profundidad mínima de 5 mts y no se ocupe el andén para estacionamiento.
5. Las zonas de aislamiento se pueden utilizar dentro del Área de parqueo.
6. En predios donde se presente el aislamiento, este se puede utilizar para uso de la casa o para parqueadero de visitantes.
7. Los Planos presentados deben contemplar las condiciones para insonorización o aislamiento acústico.
8. La actividad religiosa se podrá desarrollar sobre vías tipo V-1 así no se encuentre estipulado en la respectiva ficha reglamentaria en caso de poseer acceso por otro tipo de vía se deberá adelantar por estas vías.
9. En áreas de cesión tipo A no se podrá desarrollar el uso de culto, por considerar que si bien es un servicio a la comunidad es excluyente teniendo en cuenta la condición religiosa de cada individuo.
10. Se deben contemplar en las construcciones las condiciones o elementos de insonorización o aislamientos acústicos que minimicen el impacto que este uso pueda generar.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

11. Alturas: La necesaria para el buen funcionamiento del uso la cual la máxima de 3.50 o la que determine el estudios de alturas aprobados por la aeronáutica civil.
12. Se permite el parqueo de vehículos en bahía siempre y cuando esta se plante paralela a la vía, su profundidad sea mínima de 5 mts, se dé continuidad al antejardín, andén y zona verde y su inicio y final se encuentre mínimos a 5 mts, de los sardineles de cualquier cruce vial.

Parágrafo.- La estructura o planta física que se constituya con destinación al desarrollo de la actividad de culto localizada en áreas de Servicio Comunal, resultante de las cesiones Tipo A, se contempla como equipamiento colectivo lo cual indica que las construcciones que se realicen, deben quedar a disposición eventual al servicio de cualquier denominación religiosa que solicite el uso, goce y disfrute de las instalaciones allí construidas para que se cumpla con el objetivo de servicio a la comunidad en general sin ningún tipo de restricción de creencia religiosa.

Artículo 494º. Desarrollo de Actividades Taurinas y Corralejas. La localización de construcciones provisionales o permanentes para eventos Taurinos y Corralejas, deberán hacerse en áreas que tengan Uso Industriales, cumpliendo con la normatividad Nacional de Sismo – Resistencia y la norma Urbanística vigente para dicha área, garantizando una zona de parqueo junto al sitio de la construcción, de uno por cada 50.00 metros cuadrados de construcción.

Parágrafo.- En el caso de construcciones provisionales debe garantizarse el uso y disfrute de los servicios sanitarios.

Artículo 495º. Red Aérea en Espacio Publico.- En la infraestructura de servicios públicos, la Red Aéreas es todo elemento de distribución o transmisión de un servicio público, ubicado en el espacio aéreo, soportado por la infraestructura apta para el efecto (portería, estructuras etc.). Está compuesta específicamente por los cables de transmisión y elementos de anclaje y/o fijación.

Los elementos fisicos adicionales a la red aérea, son los complementarios para la prestación del servicio, tales como: Subestaciones de transformación, armarios de distribución, cajas de barrajes, equipos de transmisión, condensadores, seccionamientos, luminarias de alumbrado público, foto controles, etc.
Sobre la portería existente para red aérea, se podrá compartir infraestructura y / o prestar servidumbre para la instalación de redes aéreas, de acuerdo con lo estipulado en el articulo 30 de la ley 143 de 1994 y demás normas concordantes.

Las redes aéreas se podían instalar en el espacio público, siempre y cuando su infraestructura cumpla con la normatividad existente en materia de uso del espacio público, con las especificaciones técnicas para la correcta prestación del servicio y con las correspondientes normas de seguridad.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

En las zonas urbanas que cuentan con postearía, se permitirá únicamente la instalación de elementos como seccionadores, elementos de maniobras, indicadores de falla, condensadores, refuerzos, sin que implique aumento del número de postes en el espacio público.

En el espacio Público de las zonas urbanas pertenecientes a los estratos 3.4.5 y 6 en el de las zonas de conservación histórica y en la malla vial arterial principal y complementaria, no se podrán instalar nuevos postes, ni armarios ni demás elementos que conformen las redes aéreas.

Se exceptùan de esta prohibición, las áreas urbanas en las que se desarrollen vivienda de interés social (VIS); las zonas clasificadas con el tratamiento de mejoramiento integral; las zonas objeto de Planes Parciales, localizadas en el Área Urbana Integral, definidas para uso residencial y múltiple, en las que se incluya la vivienda de Social (VIS), perteneciente a los estratos 1 y 2.

El mantenimiento del cableado perteneciente a las redes aéreas de las Empresas de Servicios Públicos, consistirá en la sustitución o reemplazo del cable o los cables objeto de daño o avería por u otros en buen estado, los cuales deben presentar, en todos sus aspectos, las mismas características (técnicas y físicas) del reemplazo. La sustitución o reemplazo de cableado aéreo por razones de mantenimiento, no involucrará la necesidad de subterranizar dicho cableado, siempre y cuando dichas redes no se encuentren en el plan de subterranizacion al que se refiere el presente Acuerdo. No obstante, toda labor de mantenimiento que involucre sustitución o reemplazo de cableado aéreo, deberá ser informada con anterioridad al Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM), para el seguimiento respectivo.

Artículo 496º. Red Subterránea en Espacio Público.- En la infraestructura de servicios públicos, la red subterránea es todo elemento de distribución, conducción o transmisión de un servicio público, ubicado en el subsuelo del espacio público. Esta compuesta, entre otros elementos, por conductores aislados, afloramientos, tuberías hidráulicas, sanitarias y de gas, y accesorios destinados al suministro domiciliario. Son elementos físicos adicionales a la red subterránea, los necesarios para la prestación de servicios, tales como: válvulas, empalmes, registros, adaptadores, estaciones reductoras de presión, etc.

Para compartir el corredor o infraestructura de redes subterráneas, las distintas empresas de servicios públicos, se deberán contar con la viabilidad técnica, definida en conjunto con el Departamento administrativo de Planeación Municipal y/o la de Infraestructura de Servicios públicos con el objeto de asegurar y optimizar los recursos para tal fin.

Para la focalización de elementos pertenecientes a la red subterránea de servicios públicos en el espacio público, se debe acatar la predistribución de los corredores y espacio, tratada en el presente Acuerdo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

En todos los nuevos desarrollos a realizarse en la UPZ la Magdalena, las redes de distribución de media y baja tensión tendrán que ser subterranizadas. Y los desarrollos urbanos, que se generen para la construcción de alamedas, parques, plazas, plazoletas, ejes lúdicos, malecones, sistemas viales estructurantes, ejes de comunicación peatonal, separadores, zonas de control ambiental, pasos a desnivel, ciclorutas, bahías de estacionamiento, campos deportivos, rondas de protección, sitios de interés turístico, patrimonial y cultural las redes de distribución de media y baja tensión deberán hacerse en forma subterránea.

Efectuados los proyectos de subterranización de redes de servicios públicos, recuperación y construcción del espacio público en zonas urbanas, dichas áreas no podrán ser intervenidas por un término de cinco (5) años, con excepción de los casos de emergencias, cruces y acometidas puntuales, para lo cual las empresas y contratistas deberán informarse y coordinar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal dichas actuaciones.
Las Empresas prestadoras de servicios públicos y los particulares, deberán prever la infraestructura necesaria para sus redes de distribución e informarlas al Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal asumirá la Administración de la infraestructura subterránea para la colocación de redes de servicios públicos, que haya dejado disponible en las obras de recuperación de espacio público, la cual podrá ser utilizada por las empresas de servicios públicos, siempre y cuando se garanticen las condiciones de seguridad y calidad.

Para lo cual el responsable de realizar la excavación deberá constituir una póliza de garantía de estabilidad de la obra, que resulte de la reconstrucción de la estructura del pavimento a favor del Municipio de por cinco (5) años.

Artículo 497º. Postería. En las zonas urbanas que cuentan con postería, no se permite la instalación de nuevos elementos, salvo el caso en que las empresas de servicios públicos demuestren que están disminuyendo el número de elementos, mediante la subterranización de redes, o reemplazando el número de postes por un número menor.

Se exceptúan de esta obligación los planes parciales en áreas urbanas que cumplan con las categorías de Vivienda de Interés Social o Prioritaria y las zonas sometidas al tratamiento de mejoramiento integral.

En sectores de interés cultural no se podrán instalar, sobre el espacio público, nuevos postes o elementos de la infraestructura de servicios públicos. En consecuencia, toda nueva infraestructura, instalaciones técnicas o redes de servicios públicos domiciliarios deberán colocarse en forma subterránea.

Sobre la postería existente se podrán instalar elementos adicionales que, en concepto de la Administración, sean requeridos como complemento de los servicios de seguridad para la ciudad (bomberos, policía), los cuales deberán responder a los parámetros que se definan en el Plan Maestro respectivo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 498º. Acometidas en Espacio Público.- Se entiende por acometida, la derivación de la red local del servicio respectivo, que llega hasta el registro de corte del inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominio, la acometida llega hasta el registro de corte general. Para el caso de alcantarillado, la acometida es la derivación que parte de la caja de inspección y llega hasta el colector de la red local. Se componen específicamente de infraestructura, red de conducción y sus elementos complementarios.

En todos los nuevos desarrollo urbanos que se generen mediante planes Parciales, las nuevas acometidas deberán ejecutarse en forma subterránea y sus restricciones estarán dadas por criterios de tipo técnico como la longitud y las posibles derivaciones.
Se exceptúan los servicios de alcantarillado, en los cuales la acometida deberá ser oblicua al sardinel y/o perpendicular al predio.

A fin de restringir las intervenciones sobre el espacio público, las empresas prestadoras de servicios públicos deberán velar por que sus acometidas sean de carácter puntual, para lo cual se obliguen a prever o contar con la infraestructura de redes correspondientes.

Paragrafo.- Toda intervención u ocupación de bienes de uso público incluidos en el Espacio Público de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán de contemplar la expedición de su correspondiente licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 y las normas que lo modifique, complemente o sustituya, previa reglamentación especifica establecida por el DAPM.

Artículo 499º. Infraestructura de Redes de Servicios Públicos.- La infraestructura de servicios públicos está compuesta por todos los elementos físicos que sirven como soporte, conducción, implementación o inspección a las redes. Se componen entre otros, de base para postes para semáforos, cajas de paso, cajas de válvulas, cámaras y cajas de inspección, canalizaciones, ductos, interceptor o colector, pedestales para equipos de control, pedestales para unidad de potencia supletoria, pozos de inspección, etc.

En las zonas urbanas se permite la instalación de infraestructura de servicios públicos, sin aumentar el número de postes en espacio público.

Se exceptúan la postería para semaforización y alumbrado; las áreas urbanas en las que se desarrolle vivienda de interés social (VIS); las zonas clasificadas con el Tratamiento De Mejoramiento Integral; las zonas objeto de Planes Parciales, localizadas en el Área Urbana Integral, definidas para uso residencial y múltiple, en las que se incluye la Vivienda De Interés Social (VIS), perteneciente a los estratos 1 y 2.

Artículo 500º. Elementos de las Redes de Servicios Públicos.- Los elementos de las redes de servicios públicos están constituidos por las piezas que complementan las redes y son

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

estrictamente necesarias para la prestación específica de los servicios públicos. Entre ellos, equipo de seccionamiento, equipo de transmisión, hidrantes, strip, sistemas de protección catódica, sumidero, transformadores, estación reguladora, etc.

A fin de que se respete el espacio público, su destinación al uso común, la movilidad peatonal, y se evite la contaminación visual, se podrán instalar elementos complementarios a las redes de servicio público, de forma subterránea y superficial, siempre y cuando estos no incluyan ninguna clase de elementos adicional ubicando sobre el espacio público, como postes, armarios o transformadores.

Se exceptúan de esta obligación, los hidrantes y los elementos de la red de servicios públicos ubicados en las áreas urbanas en las que se desarrolle Vivienda De Interés Social (VIS); las zonas clasificadas con el Tratamiento de Mejoramiento Integral; las zonas objeto de Planes Parciales, localizadas en el área urbana integral, definidas para uso residencial y múltiple, en las que se incluya la vivienda de Interés Social (VIS), perteneciente a los estratos 1 y 2.

Artículo 501º. Diseño y Construcción de Las Canalizaciones y Distribución de la Infraestructura en las Zonas Viales.- Con el propósito de garantizar la ocupación ordenada del espacio público en nuevos desarrollos urbanos, específicamente en el área de los andenes, se debe atender las especificaciones técnicas para el diseño y construcción de canalizaciones y requerimientos consignados en este artículo. Para tal fin, se debe mantener la distribución porcentual del ancho mínimo disponible por frente de manzana, que se describe a continuación, manteniendo corredores de servicios paralelos al sardinel:

- Para andenes con ancho mayor de 1.00 metro, la distribución de los corredores se harán a partir del sardinel hacia el paramento, correspondiéndole a las redes de acueducto el 20% del ancho del anden, a las redes de energía eléctrica el 28%, a las redes de telecomunicaciones el 32% y, adyacente ala línea de demarcación del predio, a las redes de gas 20%. Las redes y ductos deben estar localizados por debajo de las estructuras indicadas.

Artículo 502º. Porcentualización de andenes.

1. En ningún caso se excederá con la ocupación de las redes de servicio público un ancho de andén superior a 5 metros contados desde la fachada o línea de paramento del lote, así el andén tenga una dimensión mayor.
2. La ubicación de los ductos debe ser centrada con respecto al ancho del corredor determinado por los porcentajes definidos anteriormente. Así mismo, tendrá prelación la infraestructura que respete la Porcentualización exigida.
3. La Porcentualización se desarrollará únicamente sobre la franja de circulación peatonal del andén.
4. Para los sectores consolidados se debe, dentro de lo posible, respetar la misma distribución.
5. Para andenes con ancho menor a un metro y/o en la eventualidad que la Porcentualización no se pueda cumplir se deberá solicitar por escrito al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la modificación propuesta antes de ejecutar las obras, con el fin de obtener la aprobación correspondiente.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

6. Dentro de la Porcentualización, tendrán prelación las áreas de las esquinas para semaforización, por lo cual las ESP deberán velar por mantener libres dichas áreas.

Cuando se requiera instalar ductos en el área de cruces de calzadas de las vías vehiculares, éstos se deben ubicar en forma perpendicular al eje de la vía y deben ser instalados a una profundidad que garantice su estabilidad y la de la vía que los alberga.
Cuando por razones técnicas sea imposible cumplir con esta profundidad, los ductos deben ser protegidos por un cárcamo que garantice el cumplimiento estricto de la estructura mínima exigida para la recuperación de la zona.

Cuando por razones técnicas derivadas de la equivocada instalación del cruce del servicio público por una vía, ésta llegue a presentar fallas, el costo de la reparación correrá enteramente a cargo de la empresa de servicios público responsable del daño.
Los cárcamos de redes de servicio deberán cumplir con las siguientes especificaciones, como mínimo:

1. Las dimensiones internas mínimas para la sección transversal rectangular deben ser de 1.80 metros por 2.10 metros. En caso que la sección transversal del cárcamo sea de otra forma (Circular, triangular, ovoide, elíptico u otra), el área debe ser igual o mayor a la correspondiente a la sección rectangular 3.78 metros cuadrados.
2. La sección transversal para los cárcamos debe garantizar la realización de actividades por parte del personal, como: circulación y traslado de equipos; movilidad; mantenimiento, reparación e instalación de redes, entre otros.
3. El material a emplear para el cárcamo debe garantizar la estabilidad y el buen estado y funcionamiento de las redes y del espacio público subterráneo y superficial.
4. Las redes de servicios deben estar localizadas dentro del cárcamo de manera segura tanto para las redes en sí como para los operarios y los transeúntes.
5. Los cárcamos deben presentar como mínimo sistema de seguridad, desagües, ventilación, iluminación, detector de incendios y de gases, fuentes de energía eléctrica supletoria.
6. La sección longitudinal de los cárcamos debe presentar suficientes accesos tanto para el personal como para los equipos que garanticen el correcto funcionamiento del mismo.

Todo proyecto de diseño y construcción de cárcamos, para albergar dos o más clases o tipos de redes de servicios, deberá ser presentado ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 503º. Reglamentación en edificios y espacio público.- Son objetivos de las normas de edificación:

- Establecer normas y registros para proteger la salud y bienestar de los habitantes de la ciudad, mediante la creación de condiciones de habitabilidad aceptables, protección del clima y desarrollo de una edificación urbana que provea condiciones de aireación, luz y estética que contribuyan al mejoramiento del nivel de vida de sus habitantes.
- Establecer normas racionales para proteger la seguridad y la salud de los ocupantes o usuarios de las distintas edificaciones.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Lograr que la edificación así como su diseño y ejecución marquen un desarrollo normal dentro de la ciudad y contribuyan a lograr un medio ambiente adecuado para la población de acuerdo con las metas fijadas en el aparte 1 de este artículo.
- Controlar la ejecución de edificaciones dentro de las normas anteriores.

1. Ochaves y Reportes.- Con el fin de obtener visibilidad para el tráfico vehicular se efectuarán recortes de los paramentos en las esquinas de la ciudad, como éstos con las líneas de construcción.
El ochave se aplicará para edificaciones en donde alguno de sus frentes linden sobre las vías: V-1, V-2 y V-3 ó rutas de buses.
Para el diseño y construcción de ochaves o recortes de esquinas, deberán seguirse las siguientes reglas:

- Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos (2) fachadas sea menor de 80 grados ó mayor de 100 grados los recortes deberán seguir una línea de 4 metros de longitud normal de bisectriz del ángulo formado por los parámetros, si la línea de recortes es curva de esta será tangente a la perpendicular de 4 metros descrita anteriormente.
- Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas ésta entre 80 y 100 grados además de la forma anterior se podrá construir el ochave de la siguiente manera:
- Recorte de ángulo invertido. Resultantes de la intersección de las perpendiculares trazadas desde los puntos, a tres (3) metros, de la esquina formada por las líneas de fachada hacia el interior del lote.
- Recorte curvo. Resultante de una curva tangente a las líneas de las dos fachadas en puntos de unión de las misas o de sus proyecciones.
- El ancho del antejardín donde lo hubiere se considera como parte del radio mínimo del ochave.

2. Andenes.- Deberán construirse por los propietarios de todas las vías públicas de acuerdo con dimensiones y calidades específicas y requeridas en el certificado de hilos y niveles, dado por el Departamento de planeación Municipal.
Todo andén deberá poseer las siguientes características:

- La pendiente transversal de los andenes será como mínimo de 0.5% y como máximo el 2%. La altura de los andenes con relación a la calzada será 17 centímetros.
- Los andenes se harán en concreto con un mínimo de espesor de 10 cms, lo materiales a usarse deberán ser antideslizantes para pendientes longitudinales del 5% ó menores; para pendientes mayores, se exigirá andenes en concreto estriado.
- En los sectores de esquina el andén tendrá siempre forma circular y su trazado se hará de acuerdo a normas sobre recortes de esquina.

En las calles con pendientes iguales o superiores al 8% el andén deberá construirse en forma de escalinatas. El proyecto de esta deberá tener el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal.
Bajo el área de cesión de andén especificada por el certificado de hilos y niveles no se permitirá ningún tipo de construcción u ocupación.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Sobre los andenes no podrán ubicarse obstáculos que estén por fuera de los parámetros de la edificación: escalas, avisos, señales y similares.

No se permitirá el rompimiento e los andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar acceso a locales o garajes que estén por debajo del nivel del andén reglamentario.

Se permitirá el rompimiento de andenes con el fin de dar acceso a garajes o parqueaderos solo en longitud de 40cms, a partir del borde exterior del sardinel para lograr pequeñas rampas.

Los andenes secundarios o desniveles construidos para dar acceso a sótanos, semisótanos o primeros pisos, se permitirá siempre y cuando el nivel del andén principal cumpla con las dimensiones y demás especificaciones. Con las exigencias anteriores sobre construcción de andenes cuando ésta se dé, se deberá colocar protección a modo de pasamanos sobre el borde de separación de niveles.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de controlar las construcciones de los andenes y queda autorizado para exigir el levantamiento, separación y reconstrucción de los mismos cuando estos no cumplan con los requerimientos establecidos y además ordenar su construcción donde no los hubiere.

3. Avisos, Vallas y Pasacalles. Aviso es toda propaganda, anuncio o advertencia, que los bienes comerciales, culturales, turísticos informativos de servicios, coloquen en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto en predios o lugares visibles, en tableros, placas vidrios, tablas, vallas etc.; ya sean pintados, gravados, luminosos, iluminados reflectantes, impresos, gravados, etc.

Se consideran avisos permanentemente aquellos destinados a mantenerse hasta por un termino mayor de treinta (30) días y transitorios aquellos que no sobrepasen este lapso.

Se prohíbe pintar o colocar avisos sobre cerramientos o cercas de predios no construidos, en árboles, postes, andenes, calzadas, separadores, zonas verdes o en cualquier elemento o espacio público, exceptuándose las señales de tránsito, nomenclatura urbana y los avisos permitidos por las empresas de servicio público cuando se justifique que no hay otro lugar para su ubicación.

No se permitirán avisos comerciales en los monumentos históricos o artísticos, templos ni aquellos inmuebles señalados por el Departamento de Planeación Municipal como de carácter histórico.

En áreas de uso público solo se permitirán Placas que identifiquen el lugar así:

1. Se permitirán solamente una (1) Placa en cada zona.
2. El tamaño no se debe exceder de un (1.00) metro cuadrado.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

No se permitirán la colocación de avisos en áreas destinadas a andenes públicos cuando se constate su inconveniente para el normal tránsito de peatones.

En toda farmacia, droguerías, o centros de salud, además del aviso que contiene el nombre del establecimiento, debe instalarse una señal adicional obligatoria consistente en un cuadrado de doble faz de 0.60 metros de lado y 0.20 metros de espesor, construido en material plástico donde aparecerá, solamente una cruz verde sobre fondo blanco, que deberá mantenerse iluminada cuando la droguería se encuentre de turno.

En las estaciones de servicio, el aviso que contiene el nombre de la estación deberá ir adosado o sobre el ático o cubierta de la edificación con iluminación no intermitente ni de movimiento. Los emblemas de la compañía propietaria, podrán tener estructura aparte y estar localizados dentro del área de la estación de servicios; por ningún motivo se permitirá la colocación en áreas de uso público.

En los lotes libres situados dentro del perímetro urbano solamente se permitirán de la renta o alquiler de dichos lotes.

1. En ningún caso los avisos serán luminosos.
2. Deben tener estructura propia y no ser adosados a medianerías.
3. El área no debe ser mayor de dos (2.00) metros cuadrados por cada lote.

Se permitirán aviso en los antejardines, cuando éstos estén aislados de la edificación (aviso tipo poste) debidamente ubicados y con diseños previamente establecido por el Departamento de Planeación Municipal.

No se permitirá la colocación de avisos en las avenidas y zonas o lugares panorámicos de la ciudad.

Se permitirán avisos sobre cubiertas en las zonas comerciales e industriales. Estos avisos deberán cumplir a demás con los requisitos para cada zona, con las siguientes normas:

1. Se podrán localizar sobre cubiertas en tejas, asbesto, cemento, o barro, cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar la carga adicional del aviso. Su instalación deberá ser preferente sobre caballetes.
2. La suma de los tamaños de la cara del aviso no deberá ser mayor de ochenta (80.00) metros cuadrados.
3. No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios menores de cuatro pisos.

Los avisos fijados sobre la pared no podrán sobresalir de esta más de 30 cms. Y su tamaño no será mayor de 20% del área de la fachada.

Los avisos solo se podrán fijar sobre la pared que dé a la vía pública. La colocación en un lugar diferente debe ser consultado al Departamento de Planeación Municipal.

En las carreteras que convergen a la ciudad y que están dentro del perímetro Municipal, no se podrá colocar ningún tipo de valla o anuncio a una distancia inferior de (30) metros del eje de

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

la vía. Cuando se permita la colocación de vallas en los costados de las carreteras, además del retiro exigido con relación al eje de la vía, deberá existir una separación entre valla y valla de doscientos (200) metros.

Queda estrictamente prohibida la colocación de cualquier tipo de valla en el tramo de carretera comprendido dentro del perímetro municipal sin el permiso del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

En las áreas libres de las estaciones de servicio de parqueaderos y detrás de la línea de construcción se podrán ubicar avisos aislados de la edificación a razón de hasta uno (1) por cada frente de lote cuyas dimensiones serán:

Ancho o largo de 10% del frente del predio, altura total máxima: la altura de construcción permitida.

En las casas funerarias se permitirán avisos luminosos previamente aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, no podrán ser intermitentes ni de movimiento, no se permitiría la exhibición de elementos fúnebres.

El borde inferior de cada aviso estará a una altura no menor de 2.50 metros sobre el nivel del andén.

Sobre la fachada de un edificio de vivienda no podrán ubicarse aviso luminosos o iluminados. Cuando el uso es mixto, se permitirán aviso sobre la pared no adecuada a vivienda.

Para las edificaciones en construcción la misma licencia que otorga el Departamento de Planeación Municipal comprenderá la autorización para fijar los avisos o vallas indicativos de nombres de profesionales que en ellos intervengan así como la entidad financiadora o patrocinadora, fabricantes y proveedores de materiales y elementos de la construcción. Su permanencia no podrá prolongarse después de la terminación de la obra.

En construcciones de vivienda no podrán colocarse avisos de promoción y forma de venta, sin la debida autorización de la Superintendencia Financiera.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá autorizar la pintura de avisos comerciales de murales o composiciones plásticas, sobre las culatas de edificaciones pendientes de demolición o reforma, estas se llevan a cabo, para así evitar el desagrado de vías o demolición de construcciones medianeras.

Los avisos que contengan un recipiente de basura solo podrán ser ubicados dos por cada cuadra y a una distancia no inferior a (30) metros entre ellos, la altura y dimensiones del mismo deberán ser de cuarenta (40) cms. de ancho por ochenta (80) de alto.

Los andenes donde ubiquen dichos avisos deberán tener como mínimo dos con cincuenta (2.50) de ancho tomados a partir del parámetro de la construcción y el borde del andén.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las dimensiones máximas de los pasacalles serán de siete (7) metros de largo por un (1) metro de ancho. Su colocación será determinada en todos los casos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. La altura mínima de la colocación será igual al ancho de la calzada sobre la que se coloque el pasacalle.

Para efectos de la tramitación del permiso de la colocación de los pasacalles, el interesado deberá presentar solicitud por escrito, indicando donde desea colocar el pasacalle y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en los próximos (3) días del recibo de la solicitud, deberá emitir concepto aprobado, modificando o negando la solicitud.

El tiempo máximo de permiso para la colocación de los pasacalles, será de veinte (20) días contados a partir del día en que se instale.

La Administración Municipal se reserva el derecho de dejar para su utilización un 25% del área de cualquier tipo de valla, para mensaje de carácter cívico.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de aviso cuando no se ciña a los reglamentos, no cumpla con su función, éste mal tenido, éste causando problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o produzca un aspecto estético desagradable en el sector.

Los avisos y vallas que no se ajusten a las disposiciones anteriores sobre la materia, tendrán un plazo de tres (3) meses a partir de la vigencia del presente Código, para adaptarse a las mismas o para suprimirse según el caso.

4. Voladizos y Parasoles.- Entiéndase como parasol, todo elemento que estando fuera del paramento de construcción y sobrepasa de la fachada, de tal forma que dé protección de la lluvia o del sol y no forme parte integral de la edificación; no compromete estructura en concreto y debe ser de fácil remoción. Se podrán instalar parasoles, en los diferentes predios del Municipio según como se establezca en Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario.

Parágrafo 1.- La instalación de parasoles que sean establecidos en el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario, en todo caso deberán obedecer al diseño urbanístico del sector o área a intervenir, garantizando uniformidad y no permitiendo publicidad sobre los mismos, ni adosar o colgar elementos al parasol (mercancías o similares entre otros).

Parágrafo 2.- A partir de la vigencia del presente Acuerdo y mientras se adopta el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario, corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal establecer los lineamientos de uniformidad y aplicación inmediata en un plazo no mayor de seis meses en la UPZ La Magdalena de la norma establecida en el Parágrafo 1 del presente artículo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de parasol, cuando no se ciña a lo reglamentado, no cumpla con su función esté causando problemas de visibilidad o encierre peligros para personas vehículos o produzcan un aspecto desagradable en el sector.

5. Construcciones Ocasionales.- Para efectos del presente código se entenderán como construcciones ocasionales aquellas dedicadas un lapso de tiempo limitado a espectáculos o diversiones públicas, tales como circos, tablados, casetas, ciudades de hierro etc.

6. Fomento del Patrimonio Cultural.- Toda persona natural o jurídica que adelante construcción en el área urbana tendrá que incorporar para uso y goce de los ciudadanos una obra de arte que incremente el patrimonio cultural de la humunidad.

Deberá cumplir con la obligación anterior tanto en el sector público como privado toda persona natural o jurídica que adelante:

- Una construcción de edificaciones unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares con un área construida sea superior a 100m^2.
- Un edificio comercial, industrial, institucional o de oficina con área superior a 50 m^2

El porcentaje que debe pagarse para los propósitos indicados es el 30% del valor liquidado como impuesto de construcción, el cual se debe cancelar en la Tesorería Municipal con destino al Fondo de Compensación para el fomento del patrimonio cultural, que debe ser creado en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

Para la obtención de la licencia de construcción, el interesado deberá haber satisfecho la obligación y deberá anexar el recibo de pago correspondiente.

7. Protección del Paisaje.- Ningún árbol o planta en zona verde o libre, pública o privada podrá derribarse, ni mutilarse a menos que sea necesario por razones de seguridad. En tal caso se hará la solicitud al Departamento de Planeación Municipal, el cual se asesorará de las personas o entidades que considere convenientes para dar o negar la autorización.
Cuando sin ninguna autorización, se tumbe o deteriore un árbol en el suelo urbano de la ciudad, el responsable del hecho se hará acreedor a las sanciones nacionales o municipales estipuladas en el efecto.

8. Servicio Postal.- En todos los edificios de vivienda u oficinas deberán dejarse los espacios necesarios para el recibo de correos. La colocación del servicio postal deberá dejarse un sitio en el cual pueda ubicarse una casilla por cada unidad de vivienda y una para la dirección del edificio.

9. Patios.- Son los espacios interiores de la edificación destinados a entregar iluminación y ventilación natural a los espacios habitables. Pueden existir patios: posteriores, laterales e interiores.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

10. Azoteas. Las edificaciones podrán cubrirse con azoteas si cumplen los siguientes requisitos:

- En ninguna azotea se podrá construir unidades de vivienda independientes como soluciones mínimas.
- Las áreas cubiertas de azoteas, utilizables, tales como cuartos de maquinas, escaleras, patios de ropas, lavaderos etc. Serán computadas en el área de construcción.
- En caso de construir ampliaciones dependientes de los pisos inferiores, se deberán dejar aislamientos mínimos de cuatro (4.00) metros en todos los costados.

11. Condiciones Higiénicas.- Los usos en los edificios no contaminaran su entorno, con residuos sólidos líquidos ni gaseosos.

El diseño arquitectónico deberá lograr un buen aprovechamiento en cuanto a asoleación, vientos y vistas dominantes.

Igualmente se procurará tener previstas las suficientes circulaciones de aire cruzado con los patios interiores.

- Condiciones de Seguridad.- Todos los edificios en altura deben quedar protegidos contra los siguientes elementos:
- Contra rayos. Se instalarán pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo a las normas de seguridad para tales casos.
- Contra accidentes. Las instalaciones especiales para abastecimiento de combustibles, subestaciones, transformadores, bombas, etc., deberán ser protegidas adecuadamente con cerramientos en malla. Dichos cerramientos deberán separarse por lo menos 1.2 metros del borde exterior del equipo que se va a proteger. Además se proveerá de una ventilación adecuada que evite el peligro de contaminación y explosión.
- Contra caída. Las ventanas, vanos, terrazas que presuponen peligro de caída, deberán protegerse contra antepechos o barandillas, con una altura mínima de 1 Mt para alturas de caídas menores de veinticinco (25) metros. Y de uno con veinte (1.20) para alturas de caídas mayores de veinticinco (25) metros. Por debajo de las alturas de protección no habrá vanos que permitan el paso de un niño.
- Contra el fuego. Deberán cumplirse las exigencias y recomendaciones del cuerpo de bomberos en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencia.

12. Condiciones de Accesibilidad.-

- Las distancias a recorrer por el peatón, entre el acceso del edificio y las vías o las áreas de estacionamiento, será como ochenta (80) metros de distancia horizontal y trece con cinco (13.5) de distancia vertical. Estas condiciones se tendrán en cuenta cuando se trate de agrupaciones de edificios ó proyectos de conjuntos.
- Será posible la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Los recintos destinados a instalación de contadores cuya existencia responda a una utilización común, pero que deba tener reservado el acceso personal especializado en su manejo, estarán cerrados al uso público general.
- La cubierta del edificio será accesible directamente, para reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

13. Condiciones De Relación Social.- Se consideran recomendables soluciones de diseño arquitectónico en las que se fomenten la relación social de los grupos familiares que conforman la comunidad del edificio, especialmente en los espacios de circulación interior de esta o espacios abiertos tales como porches, zonas cubiertas u otras soluciones arquitectónicas que faciliten la relación social.

Parágrafo.- Toda construcción en edificios y espacio público deben cumplir en las normas de accesibilidad establecidas en la Ley 361 de 1997, en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 504º. Espacios y Servicios Comunes en las Edificaciones de Vivienda.- Para efectos del presente reglamento se consideran como espacios comunes en las edificaciones de vivienda aquellos que son de uso y servicio general y permanente por los usuarios del mismo.
Se consideran en términos generales como espacios comunes: los accesos independientes o portales del edificio; las circulaciones a las viviendas; los pasillos o corredores; ascensores; cuartos de basura o aseo; cuartos de contadores de energía; acueducto y bombas; chutes de basura; porterías; zonas de circulación y maniobra para los estacionamientos de vehículos. (Anexo 29)

Cuando las condiciones topográficas o de diseño exijan niveles inferiores al nivel oficial de la vía el número de pisos para la obligatoriedad del ascensor se contará a partir del nivel más bajo de la edificación.

Artículo 505º. Normatividad para Espacios y Servicios Comunes en las Edificaciones de Vivienda.-
1. Normas varias.
- Las puertas del ascensor y la espera ante las puertas de las viviendas no interferirán la circulación de la escalera.
- No podrá diseñarse pasos intermedios en los descansos.
- Ninguna escalera tendrá un tamaño de más de tres con seis (3.60) metros de altura sin descanso intermedio.
- En edificios de viviendas no se permitirán como escaleras principales, las escaleras del caracol.

2. Ascensores. Los edificios de más de 5 pisos se deben diseñar y construir con ascensor.
Su capacidad de carga, velocidad, número de paradas y especificaciones deberán estar en relación con el uso y el área de edificación.
Se atenderán todas las recomendaciones de los fabricantes y como mínimo las siguientes:
- Protección a las infiltraciones de agua.
- Iluminación y ventilación permanentes.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Dispositivos y indicadores que señalen paradas en los pisos, inferiores y exteriormente.
- Salidas de emergencia, superior o lateral, cuando sean dos (2) o más ascensores.
- Prioridad mínima de parada, cinco (5) segundos.
- Las protecciones de las paredes y puertas del ascensor deberá resistir sesenta (60) minutos la acción del fuego.
- El vestíbulo o hall de ascensores deberá tener como mínimo una superficie o área igual a dos (2) veces la de los ascensores de recibo.
- El edificio de vivienda de cinco (5) a diez (10) pisos y con un máximo de tres (3) viviendas por piso se exigirá un ascensor.
- En un edificio de vivienda de once (11) pisos o más y con cualquier número de viviendas se exigirá dos (2) ascensores.
- Los motores y el equipo mecánico deberán proveerse con sistemas de amortiguación del ruido.

3. Cuartos de Basura

- El ducto será 0.50 X 0.50 metros. , deberá estar cubierto de metal, asbesto, cemento u otros productos que garanticen una superficie lisa en la cual no queden adheridos ninguna clase de desperdicios.
- Compuertas de dos ductos. Deberán tener cierres herméticos para evitar la salida de gases y olores a los pisos. De la compuerta al ducto deberá existir una distancia mínima de cuarenta (40) cms. y la conexión se hará por medio de una Y, cuya salida a la compuerta deberán tener una inclinación mínima de cuarenta y cinco (45) grados.
- Deposito. Las basuras deberán ser recibidas en depósitos cerrados herméticamente hacia el interior del edificio. La recepción de basura podrá hacerse en canecas, situadas en el interior del deposito éste deberá ubicarse de tal forma que la evacuación final de los deshechos se haga preferiblemente por circulación de zonas de servicios comunes (garajes, sótanos) y no por el acceso principal de la edificación. El depósito deberá tener ventilación hacia el exterior, estar enchapado en material fácilmente lavable y contar con desagües y tomas de agua para su limpieza total, deberá tener además un extintor de incendios.

4. Cuarto para Contadores de Agua y Energía.- Los contadores de agua y energía se pueden empotrar en las paredes o colocar en cajas sobrepuestas de acuerdo a la normatividad establecida por las empresas prestadoras de los servicios públicos.

5. Condiciones Acústicas de Los Servicios Comunes.- En ningún espacio ni instalación común del edificio se permitirán ruidos fuertes con niveles sonoros mayores de cincuenta (50) decibeles que perturben las vecindades privadas del edificio.

Cuando existen maquinarias o equipos tales como motores de cuartos de maquinas, bombas, plantas eléctricas, etc. Se deberán aislar con materiales especiales que amortigüen los posibles ruidos hacia el exterior.

6. Condiciones Visuales.- Se deberá conseguir para los espacios comunes, un nivel de iluminación de cincuenta (50) lúmenes.

7. Condiciones Higiénicas.- Todos los espacios comunes deberán ser ventilados y la renovación horaria de aire de dichos espacios será como mínimo la siguiente (Anexo 30)

Las escaleras internas deberán ventilar ojalá en forma directa o por medio de lucenario cenital y su vano no será inferior a 0.80 metros cuadrados.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

8. Condiciones de Seguridad.- Los espacios comunes tendrán los dispositivos necesarios de seguridad con cierre a voluntad desde el exterior.
9. Condiciones de Intimidad.- Los accesos y espacios comunes de circulación no tendrán vistas directas sobre las áreas privadas de las viviendas.
10. Condiciones espaciales para parqueaderos en las Edificaciones.- Dimensiones mínimas. La relación mínima entre el ancho del parqueadero y sección del área del área de maniobra. (Anexo 31)
11. El espacio mínimo de ocupación por parqueadero será de 2.30 metros por 4.70 metros.
La altura mínima de los entrepisos acabados será de 2.20 metros.
Las puertas de acceso a los establecimientos en las edificaciones serán retrocedidas la mitad del espacio mínimo ocupado por automóvil, para efecto de defender a los peatones que cruzan frente a ellas y obtener a la vez buena visibilidad al exterior.

- Si el acceso y la salida son simultaneas y el número de vehículos mayor a veinte (20) el ancho de la puerta serán mayor a cinco (5.00) metros. Si el funcionamiento es independiente el ancho de la puerta será mayor a tres (3) metros.
- Si el acceso y la salida son simultaneas y el número de vehículos entre diez (10) y veinte (20) la puerta será mayor a cuatro (4.00) metros.
- Si el acceso y la salida son simultaneas y el número de vehículos inferior a diez (10) la puerta será mayor a tres (3) metros.

Las longitudes de rampas y sus pendientes serán:

Longitud	Pendiente Máxima
Más de 25 metros	13%
De 20 25 metros	15%
De 15 a 20 metros	17%
De 10 a 20 metros	20%
De 0 a 10 metros	23%

Para rampas curvas se exigirá:

- Ascenso: 3.8 metros ancho mínimo.
- Descenso: 3.8 metros ancho mínimo.
- Peralte máximo de la curva, para el radio de giro mínimo será 10%.
- La pendiente máxima será el 75% de la correspondiente a la rampa neta.

12. Condiciones Acústicas.- El nivel acústico del estacionamiento no superara los cinco (5) db. Las puertas de acceso a los parqueaderos deberán protegerse con materias especiales que eviten la transmisión de ruidos a las demás áreas privadas del edificio.
13. Condiciones Higiénicas.- La ventilación e iluminación deberá efectuarse directa o indirectamente cuando no haya ventilación natural, ésta deberá efectuarse por sistemas mecánicos por medios de ductos y se deberá proveer ventiladores para que la renovación del aire será por lo menos de cien (100) volúmenes por día u ocho (8) por hora.
14. Condiciones Visuales.- El nivel de iluminación que debe alcanzarse será como mínimo de cincuenta (50) lúmenes, entre el sitio de estacionamiento y las zonas comunes de circulación.
15. Condiciones de Seguridad.- Contra fuego. En todo estacionamiento se deberán dejar extinguidores para la protección contra el fuego en sitios debidamente estratégicos de manera

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

que queden de fácil alcance a los usuarios o habitantes del edificio; las puertas de comunicación de los parqueaderos con otras áreas del edificio destinadas a otros usos deberá tener una resistencia al fuego de por lo menos una (1) hora. El material de construcción será incombustible.

- Contra accidentes. Los caminos recorridos por el usuario estarán debidamente demarcados y exentos de riesgo y atropello.
- Se colocaran señales indicativas y de seguridad en los muros y pisos para orientar el flujo de los vehículos.

Artículo 506º. Normas técnicas para edificios especiales.- Se consideran como edificios especiales, aquellos como centros comerciales, oficinas, estaciones de servicio, cines, salas de espectáculos y parqueaderos.

Artículo 507º. Centros Comerciales.- Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público, estos establecimientos deberán tener en cuenta las siguientes:
Si se proyectan pasajes comerciales en doble crujía, el ancho mínimo de la circulación será igual o mayor a cuatro (4) metros, libre de jardineras, muros o escaleras de acceso a pisos superiores. Cuando los pasajes comerciales se proyecten en una sola crujía del ancho mínimo de la circulación será de tres (3) metros.
Esta norma será aplicada a pasajes comerciales en primeros pisos, en edificios mixtos.

1. La longitud máxima de circulación interior entre dos salidas será de ochenta (80) metros.
2. Ningún local interior que de frente a un pasaje podrá esta a más de cuarenta (40) metros. De la salida más próxima a un espacio público abierto.
3. Los pasajes comerciales en grandes Centros Comerciales que dispongan de más de dos (2) niveles, deberán dotarse de sistemas de circulación independientes.
4. Todo pasaje comercial que disponga de más de veinte (20) locales deberá adecuar servicios sanitarios públicos para hombre y mujeres y su sostenimiento será de cuenta de la respectiva administración.
5. Parqueaderos. En todo Centro Comercial se dispondrá de servicio de parqueadero cubierto o descubierto a razón uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local comercial.

Artículo 508º. Edificios de oficina.- Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público para los edificios de altura, se deberán tener en cuenta las siguientes:

Parqueaderos. Todo edificio de oficina deberá disponer de servicios de parqueaderos propios para los usuarios a razón de uno (1) por cada 80 metros cuadrados de oficina. Para tal caso regirán las normas para parqueaderos en las edificaciones.

Artículo 509º. Teatros, Salas De Cine, Discotecas y Centros de Oficios Religiosos.- Además de las zonas urbanísticas y de espacio público estos establecimientos deberán tener en cuenta las siguientes:

a. Condiciones generales

Capacidad de un (1) metros cuadrados por cada persona incluyendo áreas de circulación interior.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Entradas y salidas: Deberán diseñarse mínimo dos (2) puertas de tal forma que permitan una fácil y rápida evacuación, siendo una de ellas habilitada como puerta de emergencia acompañada de la respectiva señalización y por consiguiente debe ir en un sitio diferente a la entrada.

Cada una deberá tener por lo menos dos (2.00) metros de ancho y si la capacidad de la sala excede de doscientos cincuenta (250) personas, deberá incrementarse diez (10) centímetros por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción.

Pasillos y vestíbulos: Los pasillos de circulación lateral serán de por lo menos uno con cincuenta (1.50) metros. De ancho y los centrales de dos (2.00) metros. Si la capacidad de la sala excede de doscientos cincuenta (250) personas, se incrementará en veinte (20) cms. por cada cincuenta (50) personas o fracción. Los vestíbulos tendrán como mínimo cincuenta (50) metros cuadrados a razón de un (1) metro cuadrado por cada cinco (5) personas.

b. Condiciones higiénicas

Se deberán proveer todos los servicios sanitarios para hombres y mujeres, necesarios de acuerdo con la capacidad de personas de la sala.

Se dispondrá de los dispositivos necesarios para lograr una ventilación adecuada de acuerdo a la capacidad de personas de la sala.

c. Condiciones de seguridad y defensa

Las puertas principales y de emergencia abrirán hacia fuera y siempre permanecerán libres de cierres cuando las salas estén en funcionamiento.

Se dispondrá de todos los equipos necesarios exigidos por el Cuerpo de Bomberos para sofocar incendio, así como la colocación adecuada en una de las puertas exteriores de por lo menos un (1) hidrante.

Los pasillos de circulación dispondrán de luces bajas indicativas para guías de las personas hacia las salidas principales y de emergencia.

Todos los materiales o partes utilizadas en la construcción de estos establecimientos serán incombustibles.

Parágrafo.- Toda construcción de edificios especiales debe cumplir en las normas de accesibilidad establecidas en la ley 361 de 1997, en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Articulo 510º. Normas Técnicas de Seguridad para Lotes en Construcción.- En los casos de construcciones nuevas, reformas, demoliciones, situadas dentro del Área Urbana se dará cumplimiento a las siguientes disposiciones o normas:

1. Cerramiento provisional: Todo lote se deberá cerrar provisionalmente con tabiques de madera, metálicos, ladrillos, o material que permita el aislamiento con el interior de la obra dotados de un acabado adecuado.

- El cerramiento se construirá guardando los alineamientos que determine el Departamento de Planeación Municipal.
- Se proveerá de protecciones adecuadas para los peatones, garantizando la libre y adecuada movilidad por el área destinada al anden.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Ocupación De Vías Públicas.

- Ninguna vía pública podrá ocuparse con materiales o equipo de construcción, salvo en los casos que el respectiva Departamento de planeación Municipal lo autorice por imposibilidad de colocarlos en el interior de las construcciones.
- En caso de ser autorizado el constructor para ocupa la vía se deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:
- Se podrá ocupar hasta un tercio de la vía.
- En esta ocupación se incluye la pasarela de protección para el peatón y bahía para el cargue y descargue.
- Al depositarse materiales en la vía se deberá entrar diariamente.
- Protección de avisos para prevención de posibles accidentes.
- Si la vía de deteriora por mezclado de materiales de construcción deberá recuperarla por su cuenta.
- El interesado deberá diligenciar un informe sobre el estado de la vía antes de iniciar la obra, el cual podrá ser confrontado por el Departamento de planeación Municipal.
- El Concejo Municipal reglamentará el cobro del impuesto de ocupación de vías públicas, de acuerdo a localización, importancia, calidad, y magnitud de las vías a fin de llegar a cobrar con bases en tarifas diferenciales.

3. Manejo de materiales y equipo de construcción. - El manejo interno y externo de todos los materiales y equipo de construcción será de responsabilidad exclusiva del conductor, quien observará las mínimas exigencias que la seguridad industrial impone para estos casos.

4. Demoliciones Se entenderá como demolición toda actividad que se realice tendiente a derribar parcial o totalmente una edificación, bien sea con ánimo de repararla o reconstruirla.
Para la ejecución de una demolición se tendrá, principalmente en cuenta lo siguiente:

- El responsable de efectuar la demolición tomará las medidas del caso, tales como cerramientos, avisos, etc., para protección de los peatones y del espacio público.
- Si para efectuar una demolición las vías públicas se ven afectadas, se atenderá lo pertinente a la ocupación de la misma.
- Cuando la parte a demoler tenga una altura superior a tres (3) metros, se proveerán ductos para la conducción y remoción de los escombros.

5. Culatas.- Cuando por cualquier circunstancia aparezca alguna fachada en culata de un edificio, motivada por retiros frontales o laterales, se deberá hacer tratamientos en materiales iguales a los usados en la nueva construcción por cuenta del ejecutante de la construcción.
De igual manera cuando al construir una edificación y queden culatas al descubierto, su tratamiento de acabado se efectuará con los mismos materiales de las fachadas principales.

6. Antejardines

- En centros, Centralidades, y ejes estructurantes, deberá conservarse en zona verde debidamente adecuada como mínimo, el 30% del área del antejardín.
- En zona residencial el porcentaje de zona verde será del 60%.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las zonas restantes de la ciudad, deberán acogerse a las normas sobre antejardines que serán estipulados para cada caso.

7. Voladizos
   - Deben aplicarse las normas que al respecto define para cada caso.
   - Para vivienda unifamiliares o bifamiliares, localizadas en vías peatonales con secciones inferiores a 8.40 mts, no se permitirán voladizos. En vías peatonales superiores a 8.40 mts, el voladizo máximo será del 40% del ancho del andén o el 60% del ancho del antejardín; si lo hubiere.
8. Descapote o Limpieza.- Se entiende por descapote o limpieza del lote, las obras que se efectúan con el propósito de retirar todos los materiales de carácter orgánico e inorgánico ubicados dentro del terreno escogido para una obra de construcción.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal señalará los sitios de depósito del producto de la limpieza, descapote o banqueo del lote. El responsable deberá transportarlo y en ningún momento se dejará sobre zonas o vías públicas y adyacentes o no a la construcción, no se permitirá la incineración en el sitio de cualquier tipo de material.

Artículo 511º. Especificaciones para el Proceso de Construcción de Edificios y Urbanizaciones.-

1. Objeto: El objeto de estas normas es establecer delineamientos racionales que garanticen la seguridad y la salud de los usuarios de las edificaciones. Por lo tanto toda construcción que se inicie desde el momento que comience a regir el presente Reglamento, deberá cumplir con los requisitos que se fijan a continuación para las diferentes etapas.

2. Estudios Preliminares.- Se harán los estudios necesarios que permitan un conocimiento, lo más real posible, de las condiciones fisiográficas y geotécnicas del área donde se adelantará la construcción.

Según la categoría de la obra será necesaria la intervención de técnicos especializados que marquen las pautas en cuanto a bases de cálculos y condiciones especiales de construcción, si las hubiere, calidad y comportamiento del suelo.

Son de obligatorio cumplimiento todos los criterios de diseño consignados en el Decreto Nacional 1400 de 1984 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, para zonas de riesgo sísmico alto, tanto de las construcciones en altura como en las de 1 y 2 pisos.

3. Excavaciones.- deberán tenerse en cuenta como mínimo las siguientes normas, además de lo previsto en la Ley de 1984.
   - Protecciones: Toda excavación deberá ofrecer la protección necesaria y suficiente para prevenir peligros para la vida de los trabajadores, transeúntes, edificios y propiedad pública adyacente a dicha excavación.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Sub-cimentaciones: Cuando la excavación alcance profundidades mayores a los niveles de andenes o cimentación de edificios adyacentes, los responsables de la excavación deberán subcimentar, a sus expensas, las construcciones respectivas.
- Daños: Todo daño a las propiedades vecinas o a la propiedad pública causado por las excavaciones durante la construcción y originado por ella, será reparado por la persona o entidad responsable de la construcción.

4. Cimentaciones

a. Ensayo de suelos: En edificios de cuatro (4) pisos o más de altura, deberá determinarse la capacidad de soporte del terreno mediante sondeos y pruebas de suelos certificados. El número mínimo de perforaciones será de tres (3) en el área total del terreno o las que a juicio del especialista se requieran. En edificios de uno hasta tres (3) pisos, con condiciones de carga especial, el estudio de suelos se realizará de acuerdo al criterio del especialista.
b. Terreno de cimentación: Todas las cimentaciones deberán reposar en roca o terreno sólido. Cuando esto no fuere posible, se utilizarán pilotes de hormigón y otro sistema con el fin de aumentar la capacidad de soporte de la capa en la cual se pretende hacer la cimentación.
c. Cimentación en rellenos: Las cimentaciones de toda estructura, no podrán ejecutarse sobre material orgánico o de relleno, excepto en los casos en que mediante estudio de suelos se compruebe una capacidad portante aceptable incluidos los coeficientes de seguridad.

5. Estructura De Hormigón Reforzado.- Se adopta lo indicado en el Código Colombiano de Construcciones Sismo -Resistentes, Decreto Nacional 1400 de 1984 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, teniendo en cuenta que la zona del Perimetro Urbano de se encuentra clasificada dentro de aquellas que poseen riesgo sísmico alto.

6. Mampostería estructural.- Cuando se utilice este sistema de construcción debe tenerse especial cuidado con la calidad del material que se use y el cumplimiento estricto de las recomendaciones del Ingeniero Calculista en cuando a la forma de construcción.
Tanto para cálculo como para su construcción, debe cumplirse con todas las normas incluidas en el Título del Decreto Nacional 1400 de 1984 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

7. Mampostería Común

a) Calidad: Toda mampostería deberá construirse con ladrillo que cumpla como mínimo con las siguientes especificaciones:

- Resistencia a la compresión 30 Kg/cm2 como mínimo
- Absorción entre el 12% y el 20% lo cual garantiza una buena adherencia del mortero
- La calidad, el peso y las dimensiones de los ladrillos deberán ser uniformes.

b) Dimensiones mínimas: La dimensión mínima para un muro de carga será de quince (15) centímetros sin incluir revestimientos. Se exceptúan las construcciones de un piso y altura menor de dos con sesenta (2.60) metros, en donde los muros de carga podrán ser de doce (12) centímetros.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las paredes divisorias no sometidas a carga, tendrán un espesor mínimo de diez (10) centímetros, sin incluir revestimientos.

c) Apoyos laterales: Los muros de mampostería deberá tener un apoyo en ángulo recto con intervalos no mayores de 20 veces el espesor del mismo. El apoyo puede ser vertical por muros transversales, columnas o contrafuertes cuando la distancia se mide horizontalmente, u horizontal como entrepisos o cubiertas, cuando la distancia se mide verticalmente. En este último caso, se deberá prever la transmisión de fuerzas laterales al terreno.

En las construcciones de hormigón reforzados, los muros de rellenos entre columnas deberán unirse a estas por medio de varillas de hierro empotradas en la columna y el hormigón que reemplazará la altura de un ladrillo, su ancho y una longitud de por lo menos medio ladrillo, con el fin de hacer un anclaje efectivo.

- Trabas de muros: Todo muro de mampostería que encuentre e intercepte a otro deberá estar debidamente trabado o anclado, si no se traba un muro con otro, los anclajes deberán cumplir las especificaciones establecidas en el punto anterior para los muros de relleno en estructura de hormigón.
- Abertura en muros: Las aberturas deben cumplir los siguientes requisitos:
  - El área total de la abertura no excederá del 35% del área del muro
  - La longitud total de la abertura debe ser menor que la mitad de la distancia entre amarres.
  - La distancia entre el borde de cada abertura y la esquina del muro, debe ser mayor que la cuarta parte de la altura de la abertura, pero nunca menor de cincuenta (50) centímetros.
  - La separación entre aberturas debe ser mayor que la mitad de la menor altura de aberturas y no menor de 50 cms.
  - La separación vertical entre aberturas debe ser mayor que la mitad del ancho de la abertura mayor y no menor de cincuenta (50) centímetros.
  - Cuando estos requisitos se anclarán en sus partes inferior y superior.
  - Columnas de amarre: Son elementos verticales reforzados que confinan los muros de las edificaciones.

    Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

    Área Mínima : Doscientos (200) centímetros cuadrados
    Dimensión mínima : El ancho del muro
    Refuerzo mínimo : Flejes a ¼ cada 20 centímetros.

    Estas columnas deberán ir de la viga inferior, superior y su refuerzo debe estar debidamente anclado.

d) Vigas de amarre: Son elementos horizontales reforzados que sirven para amarrar entre sí los muros de las edificaciones obligándolos a trabajar como un conjunto.

Deben construirse en las cimentaciones, en los entrepisos y en los enlaces de cubiertas con las siguientes especificaciones como mínimo.

Ancho mínimo: El del muro
Esfuerzo mínimo: Longitud 4 a 3/8
Flejes 0 ¼ cada 20 cms

Las vigas de amarre serán continuas y se pondrá especial cuidado en los anclajes de los cruces con otras vigas de amarre y con las columnas a fin de darle a la estructura la solidez necesaria.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

8. Estructuras metálicas. - Cuando el proyecto arquitectónico considera la utilización de estructura metálica en su diseño, construcción y colocación, deberán cumplir todas las normas contenidas en el titulo F "Estructuras Metálicas" del Decreto Nacional 1400 de 1984 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

9. Servicios Públicos Sistema De Alcantarillado.- Desde la aprobación de este reglamento en adelante, todos los edificios deberán canalizar sus aguas negras y lluvias en tuberías.
Para su diseño y construcción deberán cumplirse las normas que para el efecto tienen las empresas públicas municipales y como mínimo las siguientes:

- Acometida: Toda acometida y red interna deberán calcularse para el flujo de agua potable, pero en ningún caso podrán ser menor de seis (6) pulgadas de diámetro, previo cumplimiento de las exigencias de la entidad Supervisora en el Municipio.
- Pendiente: La pendiente mínima de la red dará de 2.0%.
- Red de Desagüe: La Red de desagüe deberá cumplir al menos con los siguientes requisitos:
- Tramos: Todos los tramos deberán ser rectos y de pendiente uniforme.
- Cajas: Deberán existir por lo menos dos cajas, una en el empalme del alcantarillado con la acometida y una caja inicial al comienzo del mismo, situadas de tal manera que pueda efectuarse un sondeo de una a otra.
    - En el empalme entre tramos de alcantarillado que se intercepten deberán existir cajas de empalmes, esto implica que cualquier tramo de alcantarillado debe ser sondeable entre dos cajas.
    - Las derivaciones en el primer piso se harán en diámetros mínimos de cuatro (4) pulgadas si de trata de recibir inodoros y en tres (3) pulgadas mínimo para otros desagües.
    - Todo punto de desagüe a la red de alcantarillado o sanitaria, deberá estar provisto de un sifón en s que impida emanación de olores.
    - Toda red de agua lluvias se diseñará de tal manera que dichas aguas puedan ser recogidas en bajantes o canales que las conduzcan en alcantarillado domiciliario. Podrán existir diseños en que las aguas lluvias lleguen a la superficie de terreno, siempre y cuando exista un sistema especial de desagües que las lleve al sistema de alcantarillado.
    - Los desagües de patios y jardines se deben incorporar a la red de alcantarillado y por ningún motivo deben entregar a las zonas públicas.
    - Toda unión entre tuberías debe hacerse con un mortero o pegante totalmente impermeable según las normas Icontec para el caso
- Materiales
- Alcantarillado: La red de alcantarillado podrá construirse en tubería de gres, hormigón centrifugado pvc o asbesto cemento que cumpla con las normas de Icontec pertinentes.
- Sanitaria: La red sanitaria, del primer piso en adelante, podrá construirse en hierro fundido, hierro galvanizado pvc sanitaria, asbesto cemento y otros materiales que cumplan con las normas Icontec para tal fin.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Aguas Lluvias: Además de los materiales anteriores, podrán existir bajantes de lámina galvanizada, siempre y cuando estas se coloquen al exterior del edificio.

10. Sistema de acueducto. - Toda instalación de acueducto, desde la fecha de aprobación de este reglamento, deberá construirse en concordancia con las normas que al efecto poseen las empresas públicas municipales y como mínimo las siguientes:

a. Acometida: Para cada edificio o unidad de vivienda, la acometida mínima será de media pulgada de diámetro.
b. Red: Para el cálculo de la red se utilizará un consumo de doscientos cincuenta (250) litros por habitante por día. En este consumo se incluye el cálculo de incendios, pero no el de instalaciones industriales.
c. Materiales: Las redes podrán construirse en pvc, hidráulica, u otro material que cumpla con las normas de Icontec respectivas.
d. Deposito: Toda edificación cuya área exceda de 80 m^2 deberá poseer un depósito de agua potable cuyo volumen será calculado de acuerdo con el número de usuarios.
e. Contadores: Cada unidad de vivienda o local tendrá un contador de acueducto independiente, a excepción de los casos en que la empresa pública respectiva lo determine de otra manera.
f. Cuando la edificación posea sistema de bombeo interno, deberá proveerse de los elementos y equipos necesarios que garanticen servicio normal en cualquier momento.
g. En general, todo diseño hidráulico y sanitario deberá cumplir todos los requerimientos consignados en la Norma Icontec mil quinientos (1500) o las que la modifiquen o sustituyan.

11. Sistema Electrónico Y De Comunicación.- Desde la fecha de aprobación de este código, no podrá hacerse, reformarse o extenderse instalaciones eléctricas que no se encuentren de conformidad con los requisitos exigidos por la Electrificadora del Huila S.A., o quien haga sus veces.

Excepto disposiciones en sentido contrario por parte de la entidad fiscalizadora se usará para el cálculo de las redes eléctricas el "National Electrical" de los Estados Unidos y como mínimo las siguientes:

Iluminación: Todo espacio habitable deberá estar provisto de iluminación artificial adecuada. Esta deberá proveerse permanentemente en todas aquellas partes de los edificios a las cuales tiene acceso el público siempre que la iluminación natural sea inadecuada, a juicio de la empresa pública respectiva.

Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio

Para cada circuito deberá existir un interruptor automático. Si se trata de edificios multifamiliares, cada apartamento tendrá contador, fusibles generales y tablero de interruptores automáticos internos que controle cada uno de los circuitos del apartamento.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

a. Red: Toda la red se instalará a través de tubería o ductos aprobados por la Electrificadora del Huila S.A., o quien haga sus veces. No se permitirán instalaciones por fuera de dichas tuberías o ductos
b. Materiales: La tubería de conducción podrá ejecutarse en conduit pesado, liviano, pvc o ductos que cumpla con las normas Icontec para el caso. Los conductores deberán tener los calibres y recubrimientos que la empresa pública o el "National Electrical Code" exijan.
c. Comunicaciones: En todo edificio se constituirán acometidas telefónicas. Los conductores telefónicos al igual que los de timbres y sistemas de alarma, deberán llevarse por tuberías totalmente separadas de aquellas conductoras de energía.
d. Pararrayos: Todo edificio destinado a depósito de combustibles o explosivos y todos aquellos de más de cinco pisos de altura, deberá estar dotados de pararrayos.

Articulo 512º. Urbanizaciones.- Reglamentar los estudios de Ingeniería Geológica y Geotécnica, los presentes estudios tienen por objeto marcar unas pautas mínimas que garanticen el diseño y la construcción correcta de las obras que se requieren para dotar a una urbanización de las condiciones de seguridad y salubridad necesarias, en aquellas zonas donde se requieran.

1. Estudios preliminares. Objeto. Parágrafo.- los cuales garantizaran condiciones adecuadas en cuanto a firmeza del terreno, defensa frente a inundaciones, elementos contaminantes derivados de las obras de construcción y en general sobre la calidad ambiental en los proyectos urbanísticos.

2. Estudios Geotécnicos.- Para efectos del presente acuerdo se entiende como estudio geológico –geotécnico el realizado sobre un área con el fin de definir sus condiciones de ocupación por estructuras construidas por el hombre y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por dicha construcción.

Formará parte integral de todo proyecto de urbanización sometido a consideración del Departamento de Planeación Municipal un estudio geológico y geotécnico cuyo contenido mínimo debe incluir:

a. Localización del proyecto
b. Análisis morfológico del área a urbanizar
c. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales de los procesos morfo genéticos presentados en el área.
d. Análisis de estabilidad relativa del área a urbanizar. Este análisis deberá estar acompañado de la definición de las categorías de la estabilidad utilizadas.
e. Análisis de incidencia de las obras de urbanización, la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.
f. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y los materiales de fundición.

El anterior estudio deberá estar acompañado por los siguientes mapas a escala máxima de 1:1000 para áreas menores de diez (10) hectáreas.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

a. Mapa topográfico en el cual se incluirá un esquema de localización a escala 1:200. En éste mapa debe registrarse los sitios de observación y muestreo del estudio.
b. Mapa de curvas del nivel en el que se pretende la distribución real de las pendientes agrupadas, al menos en los siguientes rangos: 0-5%, 5.1-15%, 15.1-35% y mayores de 35%.
c. Mapa Geomorfológico en el cual se presenten las formaciones superficiales, formas y procesos erosivos presentes en el área de estudio.
d. Mapa de susceptibilidad a las inundaciones en el cual se presenten los niveles de inundación probables en el periodo de recurrencia de veinte (20), veinticinco (25) y cincuenta (50) años.
e. Mapa de zonificación para el uso.

En aquellas áreas geológicas y morfo métricamente homogéneas, en zonas no inundables, el estudio podrá prescindir de los mapas morfométricos y de susceptibilidad a las inundaciones justificando este hecho en la memoria del estudio.

Todo urbanizador deberá presentar ante el Departamento de Planeación Municipal un tratamiento de las aguas lluvias y de las aguas servidas, tal que garanticen la estabilidad a corto y largo plazo de los terrenos de la propia urbanización y sus vecindades hasta el lugar de disposición final de dichas aguas.

La disposición final de los desechos de construcción, descapotes y demás material proveniente de vigentes para tal fin en llenos para construcción.
Los sitios escogidos como botaderos deberán contar con obras de drenaje adecuadas que impidan la erosión de aquellos materiales.

El Departamento de Planeación Municipal podrá solicitar adiciones o modificaciones a los estudios que le son presentados en cumplimiento del presente Código.

Las adiciones o modificaciones serán solicitadas cuando a juicio del Departamento de Planeación Municipal se presente deficiencias en la información sobre la cual se basan las condiciones del estudio.

Los estudios que se refiere este Capitulo deben ser llevados a cabo por Ingenieros y Geólogos debidamente matriculados y registrados en el Departamento de Planeación Municipal o por firmas que tengan a su servicio tales profesionales.

3. Movimientos De Tierra.- Todo urbanizador deberá presentar al Departamento de Planeación Municipal un estudio detallado sobre los volúmenes y la forma como ejecutarán los movimientos de tierra que permitan conocer lo mejor posible las condiciones geotécnicas y fisiográficas del área y cumplirse como mínimo los siguientes requisitos:

a. Cortes: Todos los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos.
   En ningún caso los taludes podrán exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Una vez realizado los cortes, deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión

b. Rellenos: Se permitirán rellenos en los sitios que por condiciones físicas o de uso así lo requieran. Dichos rellenos sólo se permitirán en cauces de agua no permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado.

A menos que se trate de rellenos sanitarios que cuente con la supervisión de Empresas públicas y la Secretaria de Obras Públicas Municipales, no se permitirá rellenos con basuras o cualquier otro tipo de material orgánico

Dichos rellenos sanitarios podrán ejecutarse únicamente en aquellas zonas que las Empresas Públicas hayan determinado específicamente para tal fin.

En aquellos casos en que se pretende la instalación de una estructura o edificación sobre el suelo de rellenos, estos deberán seguir las siguientes normas:

a. Se deber efectuar en capas de espesor no mayor de cero quince (0.15) metros
b. La compactación debe ser por lo menos del 95% del ensayo protector modificado, realizado en el laboratorio con materiales escogidos para suelos cohesivos, y no debe presentar desgaste mayor de 50% en la maquina de pruebas "Los Ángeles" para suelos friccionantes. Estos se verificarán mediante la toma de densidades de campo.
c. La compactación se efectuará preferiblemente con elementos mecánicos tales como vibradores, cilindros, etc., de acuerdo con el tipo de suelo (cohesivo o friccionante).
d. El material para relleno deberá ser ensayo en laboratorio y registrada sus características de petrografía, forma, granulometría, superficie, estructura, compacidad, cimentación, humedad, y drenaje con base en lo cual se establecerá su resistencia de soporte y con ella, se definirá el tipo de estructura que se puede fundar la cual se deberá cimentar, sobre suelos friccionantes y en ningún caso sobre arena o limos sueltos.
e. Todo relleno deberá proveerse de filtros y drenajes verticales de arena, y para garantizar estabilidad y asentamiento, se ejecutará por etapas o con sobrecarga.
f. Todo relleno y todo bloqueo deberá estar ejecutado de tal manera que se impidan deslizamientos, usando para ello drenajes, muros de contención o rellenos de comprensión, de tal modo que no puedan ser destruidos por aguas subterráneas o pos sismos hasta ocho (8) en la escala Ritcher.
g. En general los rellenos deberán cumplir las especificaciones que recomiende el Ingeniero de suelos de acuerdo con el uso final del relleno.

4. Disposición de materiales sobrantes de explanación. Todo urbanizador deberá presentar un análisis detallado del sitio y la forma de que dispondrá de los sobrantes de las explanaciones si los hubiere.
En ningún caso podrán utilizarse los cauces permanentes como sitio de depósito o destino final de sobrantes.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Sin embargo cuando en el estudio de la urbanización se consideran laderas como áreas de cesión y éstas sean aceptadas, los llenos deberán cumplir además de los requisitos exigidos los siguientes:

a. Contar con drenes adecuados
b. Garantizar la protección de los cauces de tal manera que se eviten fenómenos erosivos por socavación de orillas.
c. Todo relleno deberá entregarse reforestado y protegido de erosión superficial.

5. Servicios públicos.- Toda urbanización estará prevista de servicios públicos, Su diseño y construcción deberá estar en total acuerdo con las exigencias que para cada caso tengan las empresas respectivas.

Las normas que se detallan en el presente Código se tomarán como complementarias, nunca excluyentes, a las que rijan en la Entidad que controle cada uno de los servicios públicos.

6. Sistema de acueducto. - Tanto el diseño como la construcción de redes de acueducto deberán seguir los parámetros básicos generales que suministren las Empresas públicas Municipales y en general con las disposiciones generales consignadas en el Decreto Nacional 1594 de Junio 26 de 1984 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

7. Sistema De Alcantarillado.- Para su diseño y construcción deberán observarse las normas y exigencias en las Empresas Públicas Municipales.

Debe tenerse especial cuidado con las entregas finales de agua lluvias y usadas a cauces de aguas permanentes. Estas deben diseñarse y construirse en tal forma que eviten represamientos, erosiones de ladera y contaminaciones excesivas.

Para esto debe estudiarse cuidadosamente el régimen de lluvias con el fin de determinar los niveles máximos y mínimos de los cauces y en general cumplir con los requerimientos del Decreto Nacional 1594 de Junio 26 de 1984 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya. Todos los alcantarillados domiciliarios deberán estar conectados a la red principal

8. Sistema De Energía Eléctrica.- Todo diseño y construcción de líneas de subtransmisión, distribución, subestaciones, transformadores y redes en general estarán sujetos a las normas que rijan en el momento en la Electrificadora del Huila S.A., o quien haga sus veces

9. Sistema de alumbrado público.- Debe hacerse de tal manera que cumpla con las especificaciones que, relacionadas con luminosidad, intensidad, altura y separación entre postes, estipule el diseño arquitectónico y exija la electrificadora del Huila S. A., o quien haga sus veces

10. Sistema Telefónico.- Diseño y construcción de la red telefónica de la urbanización deberá cumplir con los requisitos exigidos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo1.- Toda construcción de urbanizaciones deben cumplir en las normas de accesibilidad establecidas en la ley 361 de 1997, en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya

Parágrafo.-2- Reglamentar los estudios hidrológicos de las áreas continuas a la laguna los colores y curibano realizados por el Municipio de Neiva.

CAPITULO XVIII

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Articulo 513º. Motivos de utilidad pública. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:
a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 514º. Tratamiento de Desarrollo y Construcción Prioritarias. En función de las políticas y objetivos del Plan de Ordenamiento la Administración Municipal, en su respectivo periodo, podrá declarar en los programas de ejecución el desarrollo y construcción prioritaria de inmuebles que considere necesarios. La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria recae sobre:

1. Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los (3) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria

Parágrafo 1.- Declárense como predios de tratamiento y construcción prioritarios todos los predios que se encuentren dentro del tratamiento de consolidación y consolidado que no se encuentren desarrollados.

Parágrafo 2. En el caso en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refieran a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.

Artículo 515º. Desarrollo Prioritario.- Los inmuebles que fueron declarados en el Plan de Ordenamiento Territorial como de desarrollo o construcción prioritarios y que de acuerdo con la Ley no llegaren a cumplir con su función social, se les podrán aplicar procesos de enajenación forzosa en pública subasta y en general toda la normatividad y procedimientos previstos en la Ley para inmuebles y áreas objeto de esta declaratoria de desarrollo. Este proceso podrá iniciarse por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión de propiedad publica o privada, declarados como desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.
4. Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta en un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción.

La prórroga deberá solicitarse al Alcalde Municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existan dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en la Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

Artículo 516º. Identificación de Predios Declarados Para El Desarrollo Y Construcción Prioritarias.- Los lotes identificados dentro de perímetro urbano de la ciudad clasificados como afectados o determinados , son las áreas libres de más de 4.000m2, que se hallan en el suelo urbano, y dada sus dimensiones llevan a obstaculizar el proceso de crecimiento de la ciudad. Este trámite esta dado para todas las UGL.

Artículo 517º. Subrogase el artículo 173 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto:
Articulo 173º. Instrumentos De Intervención Sobre La Estructura Predial.
Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de un área definida como unidad de actuación urbanística en suelo urbano. Los instrumentos que permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe son:

a. Integración inmobiliaria.
Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.
Se incentiva la utilización de éste instrumento con un aumento de densidades estipulado en las fichas normativas para cada área homogénea.

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

Artículo 518º. Subrogase el artículo 174 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto:
Articulo 174º. Instrumentos De Intervención Sobre El Derecho De Propiedad.- La Ley 388 de 1997 ha determinado que la propiedad tiene una función social y ecológica. Cuando ésta función no se cumple, se abre paso a la utilización de los siguientes instrumentos de intervención pública sobre la propiedad:

1. **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.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. 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.
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.
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 adquiriente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la Ley.

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

Artículo 519º. Subrogase el artículo 175 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 175º. Instrumentos Financieros.- Son instrumentos financieros los siguientes:

a. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.

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

b. Contribución De Valorización.- La contribución de valorización es un cobro realizado a los propietarios de predios e inmuebles en razón del beneficio social y económico que recibe

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

producto de la construcción de una obra de infraestructura física considerable tanto por su precio como por sus dimensiones.
La contribución de valorización se aplicará cuando:

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

La contribución se asignará teniendo en cuenta:

- El presupuesto o costo de la obra.
- El beneficio calculado para cada inmueble.
- La capacidad de pago de los contribuyentes.

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

Artículo 520º. Subrogase el artículo 176 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 176º. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los Concejos Municipales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hace referencia los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2º del Decreto Nacional 1788 de 2004 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, se calcularan justamente un día antes a la fecha de adopción de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Artículo 521º. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Artículo 522º. Efecto Plusvalía Resultado de la Incorporación del Suelo Rural al De Expansión Urbana O de la Clasificación de Parte del Suelo Rural como Suburbano. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 523º. Efecto Plusvalía Resultado Del Cambio De Uso. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas consideradas, como equivalente al

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 524º. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 525º.- La Licencias. Para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma según lo establecido Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 526º. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.

Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. En el caso de las licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Artículo 527º. Vigencia de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. La licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses para la ejecución total de las obras autorizadas. El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando ésta sea solicitada durante los quince días anteriores al vencimiento de la misma.

Parágrafo.- Una vez obtenida la licencia de intervención y ocupación del espacio público para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral primero del artículo 12 del presente Acuerdo, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que ésta no se obtenga, la licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente su vigencia.

Artículo 528º. Legalización de asentamientos humanos.- Según los preceptos establecidos en el Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituidos por viviendas de interés social realizados antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores. El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Parágrafo.- Proceso de legalización. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se consideran legalizados los barrios resultantes del proceso de reorganización barrial del presente acuerdo y de esta manera se cumple con los establecido en el Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006 expedido por el Ministerio de Medio Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya; para la legalización urbanística de desarrollos

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

urbanísticos con usos diferentes a vivienda se deberá adelantar el respectivo plan de manejo de acuerdo a la reglamentación correspondiente.

Artículo 529º. Titulación de Predios.- Para el adelanto de los programas de titulación gratuita de predios del municipio serán beneficiarios las viviendas de interés social que cuenten con un área de lote entre 60 y 100 m2 que demuestren legalmente su posesión antes del 30 de noviembre de 2001, en los términos establecidos en la normatividad legal vigente.

TITULO IV

COMPONENTE RURAL
CAPITULO I
DEFINICIÓN, MODELO Y OBJETIVOS

Artículo 530º. - Consérvese el artículo 177º del acuerdo Nº 016 de 2000 Definición.- El Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción, entre los Asentamientos Rurales y la Cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

Artículo 531º. Subrogase el artículo 179 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 179º Objetivo Principal.- Optimizar y aprovechar los recursos naturales del municipio de modo que la explotación del suelo sea ambientalmente sostenible y rentable para los productores y el municipio.

Objetivos Específicos.-

1. La recuperación del recurso hídrico a través del desarrollo de proyectos encaminados al sostenimiento ambiental del Río las Ceibas y sus afluentes.
2. La recuperación y consolidación de las rondas de los Ríos a través de recorridos, parques ecológicos recreativos y otras actividades turísticas que vinculen los elementos del paisaje al sistema de espacio público de escala municipal y urbano - regional.
3. Evitar y/o detener el incremento de los asentamientos humanos en suelos de protección ambiental y en suelos de protección por amenazas naturales a través de actividades que permitan el aprovechamiento sostenible de estos suelos, así como la adopción de mecanismos para el control y vigilancia de los suelos protegidos.
4. Contener el crecimiento de los asentamientos humanos en suelos rurales a través de la consolidación y mejoramiento de los centros poblados y la implementación de medidas de control de la expansión de los mismos.
5. Planificar la estructura del territorio rural, en función del mejoramiento de la habitabilidad y de la productividad.
6. Dejar establecidas las bases de ocupación y usos adecuados de suelo con relación a su capacidad productiva.
7. Se propenderá por el mejoramiento de la calidad de vida y por el desarrollo social del sector rural.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

8. En el suelo rural se propenderá por optimizar el uso de las áreas a fin de lograr un desarrollo equilibrado y ambientalmente sostenible.
9. Se delimitarán y estructurarán las áreas suburbanas con el fin de evitar la expansión de la zona urbana.

Artículo 532º. Subrogase el artículo 178 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 178º. Aclaración de los Límites del Municipio.- Se deben definir los límites con el Municipio de Palermo, mediante la integración de una comisión conjunta coordinada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y la participación de la comunidad involucrada para ser presentada está propuesta a la Asamblea Departamental.

Artículo 533º. - Subrogase el artículo 180 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 180º. División Político-Administrativa.- La División Político Administrativa para el sector rural del Municipio de Neiva está reglamentada según el Acuerdo 029 de 2002 *"por medio del cual se divide en corregimientos el territorio de la zona rural del Municipio de Neiva"*, en el cual se establecen 8 corregimientos, 61 veredas y 21 sectores. Además se establecen los linderos catastrales de los ocho (8) corregimientos de la zona rural del Municipio de Neiva. El Concejo de Neiva mediante Acuerdo 029 de 2002 "por medio del cual se divide en corregimientos el territorio de la zona rural del Municipio de Neiva", determino la división político-administrativa de la zona rural de Neiva en ocho (8) corregimientos así: Vegalarga, Río las Ceibas, Caguán, Fortalecillas, Guacirco, San Luis, Chapinero y Aipecito. (Ver Anexo 32) FR - 01. División Político Administrativa

Artículo 534º. Limites Veredales.- Tomando como fuente la cartografía existente en el SIG-Neiva, el plano de la División Político Administrativa de la Zona Rural del Municipio de Neiva, se demarcaron los linderos de las 61 veredas y los 21 sectores adoptados mediante el Acuerdo 029 de 2002. (Ver Anexo 33)

Artículo 535º. Modelo Territorial Rural.- Para la determinación del modelo territorial rural, se determinaron las deficiencias que posee el sector en materia de servicios públicos básicos y servicios comunitarios. De acuerdo con ello, el Plan de Ordenamiento Territorial le apunta al desarrollo integral del sector rural, mediante la consolidación de los Centros Poblados que son aquellos puntos donde se concentrarán las actividades comunales de sus pobladores, con lo cual se pretende fortalecer la integración de las comunidades, la prestación de servicios de acuerdo con las necesidades del sector y el fortalecimiento de sus actividades sociales, culturales y económicas.

Artículo 536º. Subrogase el artículo 37 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 37º.Centralidades Rurales.- Son centros de aprovisionamiento de los asentamientos localizados en su área de influencia. En ellos se deberá presentar en forma ordenada el poblamiento, el cual requiere de planes especiales de intervención. Este nivel corresponde a espacios de mayor identidad de la población existente o en otros casos a espacios que se potenciarán en razón del impacto y la transformación por la construcción de Macroproyectos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Se consolidarán mediante intervenciones que conlleven la generación de espacio público y la estratégica localización de equipamientos de mayor jerarquía y cobertura. En ellos se presentará una mayor diversidad de actividades al servicio de los habitantes y de la población de paso. Se determinan como centralidades rurales aquellos centro poblados que por ser cabeza de corregimiento presentan mayor grado de consolidación en cuanto a la concentración de vivienda y población, servicios públicos y sociales, por tener definidas unas vías principales y secundarias que facilitan la movilidad en su interior y por atender a la población dispersa de cada una de las veredas de su entorno. Dentro de estos centros poblados tenemos a: Fortalecillas, Caguán, San Luís, Guacirco, Aipecito, Chapinero, Vegalarga, San Antonio y Santa Helena.

CAPITULO II

POLÍTICAS DEL SECTOR RURAL

Artículo 537º. Política de Preservación, Conservación y Recuperación del Medio Ambiente.- Tendiente a asegurar la sostenibilidad del territorio, mediante la protección, recuperación y manejo integral de la zona rural del municipio, con especial énfasis en la zona de ladera debido a sus características ambientales, de oferta hídrica, forestal, paisajística y la gran diversidad en flora y fauna.

En ella se incluirán acciones, programas e inversiones para intervenir y contener el desarrollo de asentamientos humanos en estas zonas, así como para mantener las fuentes y corrientes hídricas, los bosques, y Reservas Forestal.

Artículo 538º. Estrategias.-

1. Control a la tala indiscriminada de bosques nativos.
2. Adquisición de predios estratégicos por parte del municipio.
3. Alianza estratégica con la comunidad para el manejo y conservación de estas áreas.
4. Promoción de la sucesión natural en zonas de selvas relictuales.
5. Creación de viveros especializados en germinación y crecimiento de especies nativas, de carácter municipal y privado.
6. Fomento de aplicación de tecnologías limpias en el procesamiento del café mediante beneficio ecológico.
7. Saneamiento básico: construcción de pozos sépticos y letrinas.

Artículo 539º. Política de Mejoramiento de la Calidad de Vida y el Desarrollo Social.- Se promoverán acciones tendientes al mejoramiento de la vivienda, infraestructura, los servicios básicos de las áreas rurales, y el mercadeo de sus productos, así como aumentar la oferta de lugares de encuentro y recreación.

Artículo 540º. Estrategias.-

1. Reasentamiento de las familias localizadas en zonas amenazadas por fenómenos naturales y en suelos de protección ambiental.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Generación de empleo con el propósito de mantener la vinculación de las familias reubicadas a sus sistemas de trabajo.
3. Mejoramiento integral de los centros poblados, como un mecanismo para contener su expansión y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante el saneamiento básico y ambiental, la regularización vial y urbanística y la generación de espacio público efectivo.
4. Consolidación del sistema de parques ecológicos recreativos de escala urbano-regional y la generación de zonas verdes y parques en los centros poblados.

Artículo 541º. Política para Optimizar el Uso de las Áreas Rurales.- Se promoverán acciones y regulación para garantizar un uso del suelo coherente a sus potencialidades garantizando la sostenibilidad ambiental en la zona.

Artículo 542º. Estrategias.- Se promoverá el uso adecuado del suelo de acuerdo con parámetros de cobertura vegetal, pendientes y potencialidades de uso.

1. Para pendientes entre el 50 y 100%: cultivos permanentes con labores de aprovechamiento y/o conservación de bosques y de protección.
2. Se promoverá el uso de tecnologías ambientalmente sostenibles en la actividad agropecuaria, mediante la reconversión con sistemas de producción con tecnologías limpias.
3. Los bosques naturales existentes serán preservados y sólo se permitirán el aprovechamiento de sus productos para actividades experimentales.

CAPITULO III

SISTEMAS GENERALES RURALES

Artículo 543º. Subrogase el artículo 183 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 183º. Sistema General.- El sistema general rural comprende los elementos más destacados del medio natural que configuran el territorio municipal y le imprimen sus características determinantes. A la vez incluyen otros sistemas artificiales que integran las zonas urbana y rural que comunican y organizan los desarrollos en el territorio rural.

Artículo 544º. Subrogase el artículo 184 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 184º. Sistema Ambiental Rural.- Lo conforman los sistemas orográfico, hidrográfico, otras áreas de interés ambiental y ecosistemas estratégicos naturales. **(Ver Plano FR-02 Sistema Ambiental)**

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

Se debe buscar la protección de los recursos naturales como: el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

etc.; así mismo se debe considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

1. Del Sistema Orográfico.- El sistema orográfico está conformado por las características dominantes del relieve en el área rural y las grandes unidades paisajísticas; hacen parte de estas áreas:
   a. Áreas Protegidas.- Las áreas protegidas son consideradas como suelos de protección ambiental y está compuesto por las siguientes zonas:
      - Zona de Reserva Forestal de la Amazonía
      - Parque Natural Regional La Siberia
      - Zona de Reserva de Reserva Forestal Las Ceibas
   b. Ecosistemas Estratégicos.- constituyen base natural del territorio y de los cuales depende más directamente el funcionamiento y bienestar de los habitantes del municipio y corresponden a las cadenas montañosas que circundan el municipio, las áreas de elementos de conservación y protección del sistema, así como aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio Municipal y nos proveen de bienes y servicios ambientales. Dentro de los que se encuentran:
      - Cerro Santa Lucía
      - Cerro Las Ceibas
      - Las Delicias y La Esperanza
      - Loma de Berlín
      - Cerro de La Cuncia
      - Cuchilla el Chiflón u Órganos

Articulo 545º. Consérvese el artículo 186º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 186º.- Fuentes Hídricas Por Corregimientos. (Ver Anexo 34)

Artículo 546º. Áreas de Utilidad Pública.- Con el fin de preservar las fuentes hídricas que tienen nacimiento y surten los acueductos de la zona urbana y rural del Municipio de Neiva, declárense como zonas de utilidad pública y zonas de Reserva Forestal, las siguientes:

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

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo. - Incentivos Tributarios.- Los predios que sean declarados como áreas de utilidad pública y áreas de Reserva Forestal, tendrán una rebaja en el impuesto predial, la cual será establecida en el Estatuto Tributario Muncipal.

Artículo 547º. Subrogase el artículo 195º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 195º Áreas de Riesgos y Amenazas (Zonas Degradadas).- Se retoman las áreas definidas en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Las Ceibas el cual hace parte integral del presente Acuerdo, para el resto de área identificadas en el municipio se deberán priorizar para realizar estudios de riesgos y amenazas. (Ver Plano DR-15 Susceptibilidad a amenazas)

Parágrafo.- El Centro poblado del Corregimiento de Vegalarga, requiere de un estudio técnico específico por estar ubicado en un sector de Amenaza por inundación, remoción y erosión, que establezcan en forma definitiva las condiciones de su reubicación

CAPITULO IV

PLAN VIAL RURAL

Artículo 548º.- Consérvese el artículo 221º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 221º.- En el Plan Vial Rural se debe propender por un sistema vial dinámico que tome como elemento base el sistema de vías existentes, buscando la conexión entre ellas, teniendo en cuenta las características topográficas de los terrenos, siendo lo fundamental la accesibilidad a las diferentes zonas rurales y la protección ambiental. (Ver Plano FR-03 Plan Vial)

Artículo 549º. Objetivo.- El objetivo principal del Plan Vial y de Transporte es el de mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad de la población dentro del área rural, definiendo los corredores viales de mayor demanda y posibilitando un desplazamiento y conexión más eficiente entre las veredas, los centros poblados y la cabecera municipal. Se establecerán de paso las directrices generales de localización y de inversión para la parte vial.

Artículo 550º. Estrategias-

1. Priorizar la inversión para el mantenimiento y renovación de la red vial rural.
2. Definición de las entidades responsables del mantenimiento de las vías con el fin de permitir la priorización de la inversión y facilitar las labores de gestión por parte de las entidades competentes.

Artículo 551º. Subrogase el artículo 222 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 222º Componentes.- El sistema vial del área rural está compuesto por los siguientes tipos de vía:

- Vías Arteriales o de Primer Orden.- Vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a Capitales de Departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países. Hacen parte los corredores viales que conforman la red vial regional y nacional y que permiten la accesibilidad y conexión funcional a los Corredores viales nacionales y sus franjas de aislamiento y control ambiental.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- Vías Intermunicipales o de Segundo Orden.- Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.
- Vías Veredales o de Tercer Orden.- Vías de acceso que unen la cabecera municipal con sus veredas o que unen veredas entre sí. O sea compuesto por las vías integradoras del sector rural.
- Otras Vías Rurales Especiales.- Se propone conformar un circuito que fuera de lo Vial contenga un Sendero para caminantes, ciclistas y equinos que permita ofrecer al visitante y al habitante unos recorridos turísticos que conecten a la población con el Área Rural y sus atractivos turísticos, de igual manera se contemplan las vías que permiten el manejo y la articulación de los corredores suburbanos.
- Vías Peatonales Rurales.- En el área rural la red peatonal está conformada por la red de caminos y puentes que sirven para el acceso a veredas y que aún hoy son utilizadas por la población; algunos de estos caminos presentan valores por su antigüedad, ya que hicieron parte de las rutas de comunicación en la época de la colonia para la comunicación con los municipios vecinos y la comercialización de sus productos.
- Vía Parque (VP).- Franja de terreno con carretera, que posee bellezas panorámicas singulares o valores naturales o culturales y dentro de esta categoría se encuentra la vía que conecta los corregimientos de Guacirco con San Luis y el centro Ecoturístico de la Cuchilla El Chiflón proyectada en el Plan de Ordenamiento Territorial; su propósito es generar un elemento estructurador del sector occidental del Municipio.
- Corredor Ecológico Turístico.- Es un elemento físico cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Corresponde a la vía rural que comunica el área urbana hasta el área de la Siberia. Tendrá un ancho total de 30 metros incluyendo 15 metros de control ambiental.
- Vías de Servicio Paralelas.- Cuando una vía correspondiente al sistema troncal, regional o arterial atraviese o limite un desarrollo urbanístico, se deberá diseñar y construir por parte del interesado vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la troncal, regional o arterial respectiva.
- Circuito De Ecoturismo Rural: El Casco urbano de Neiva y los núcleos rurales de El Caguán, y La Ulloa y el circuito Neiva-Fortalecillas, ofrecen servicios para el soporte del desarrollo rural del municipio. La propuesta contempla incorporarlos, además, como soporte al desarrollo eco turístico del territorio y conformar con ellos un circuito de espacios que ofrezca servicios complementarios a la actividad turística y propicien la realización de eventos y actividades recreativas y culturales para sus habitantes y los turistas que los visiten.

Articulo 552º. Subrogase el artículo 224 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 224º Perfiles Viales.- Para atender a las necesidades de la infraestructura vial y de transporte se aprueban los siguientes tipos de perfiles viales:

- La franja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras de primer orden será de sesenta (60) metros.
- La franja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras de segundo orden será de cuarenta y cinco (45) metros.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

- La franja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras de tercer orden será de treinta (30) metros.

Articulo 553º. Consérvese el artículo 225º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 225º Red Peatonal Rural.- En el área rural la red peatonal está conformada por la red de caminos y puentes que sirven para el acceso a veredas. Algunos de estos caminos presentan valores patrimoniales por su antigüedad.

Parágrafo1.- El manejo de los caminos antiguos son tratados en lo correspondiente al patrimonio cultural y al sistema vial. Entre ellos tenemos:

Vía Órganos san Luis – Neiva
Vía Neiva cerro Neiva – San Vicente del Caguán
Vía San Francisco – San Luis

Parágrafo2.- Afectaciones.- Para llevar a cabo la construcción, ampliación y adecuación del Plan Vial del área rural, la Administración Municipal deberá realizar los estudios técnicos necesarios para ir determinando los trazados específicos de las vías y por tanto las afectaciones reales a que haya lugar, sobre predios de propiedad pública o privada.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- Por expropiación según lo determina la Ley.
- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

Parágrafo 3.- Una vez se vayan determinando los trazados reales de las vías con sus respectivas afectaciones, el Municipio definirá el procedimiento de negociación para la adquisición de dichas afectaciones, las cuales deben enmarcarse en las normas vigentes sobre el tema.

Articulo 554º. Subrogase el artículo 219º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 219º. Ordenamiento del Sistema Vial Suburbano.- La propuesta de tratamiento de los ejes viales busca garantizar sus funciones de conectividad con la región, de manera que el tráfico vehicular pueda circular con fluidez y no sea obstaculizado por el desarrollo de usos del suelo que vuelcan su actividad sobre los ejes viales.

Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, se deberá delimitar lo siguiente:
Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse mínimo cada trescientos (300) metros o según lo establezca la normatividad legal vigente sobre la materia.

Parágrafo 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este acuerdo.

Parágrafo 3.- Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial General existente o planeado para el futuro.

Parágrafo 4.- Se deben contemplar vías paralelas a la troncal principal y no podrán desarrollarse transversalmente más allá de los 300 metros de su área aferente a partir del eje de la vía paralela.

Parágrafo 5.- Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas serán cedidos gratuitamente al Municipio por la persona o entidad que adelante el desarrollo del área, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 6.- Cuando se realicen nuevos desarrollos se deberá preverse la prolongación del corredor de las vías, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

CAPITULO V

PLAN DE ESPACIO PÚBLICO RURAL

Articulo 555º. Definición.- El Plan de Espacio Público contempla el conjunto de lugares, sitios y elementos del componente natural y que cumplen la función de regular las condiciones ambientales y artificiales que por su localización, naturaleza, usos y afectaciones, satisface las

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

necesidades rurales colectivas y trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Parágrafo.- El plan esta conformado por las áreas de bosque natural, las áreas de especial significancia ambiental y sistema hídrico con sus respectivas rondas de protección.

Articulo 556º. Principios del Plan del Espacio Público Rural.- El espacio púbico rural se considera como determinante fundamental de la calidad de vida, por ser el contenedor de los elementos constitutivos naturales que determinan y condicionan la dinámica de vida de los habitantes y proveen a la comunidad urbana, por lo tanto debe considerarse como un derecho de todos.

Articulo 557º. Política del Sistema de Espacio Público Rural.- El espacio público rural debe concebirse como un sistema de, ecosistemas estratégicos, parques, polideportivos y elementos naturales que permiten a los habitantes interlocutar con ellos, para lograr que con su dinámica puedan coexistir las actividades culturales con la provisión de servicios en armonía con la naturaleza y es por esta razón que se deben recuperar las rondas hídricas y mitigar el riesgo en zonas de amenaza alta para la recuperación de espacio público.

Articulo 558º. Acciones para la Implementación del Espacio Público Rural.-

1. Recuperar las rondas hídricas rurales como elementos paisajísticos del espacio público.
2. Recuperar mitigar e incorporar al sistema de espacio público rural, las áreas producto de procesos de reubicación de viviendas.
3. Destinar recursos para la adquisición de predios destinados a zonas verdes, parques y polideportivos.
4. Permitir a través de la asignación de usos la generación de espacios públicos productivos que puedan ser explotados y manejados por sus propietarios.
5. Elaborar programas para vincular los actores municipales en la generación, recuperación, desarrollo y mantenimiento del espacio público.

Articulo 559º. Subrogase el artículo 220 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 220º.- Elementos Constitutivos Naturales.- Para la intervención de los elementos orográficos e hidrográficos del espacio público rural se deben de tener en cuenta:
Accesibilidad y Conexión: Su accesibilidad debe ser garantizada por medio de senderos peatonales y vías paisajísticas.
Diversidad: Debe propenderse por la generación de usos y actividades asociadas compatibles con el espacio público, recreación contemplativa y paisajística.
Red Peatonal Rural
Corredor Ecológico Turístico
El Circuito De Ecoturismo Rural.
Vía Parque (VP).

Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro.- Se encuentra conformado por parques, plazas, espacios cívicos y miradores en todo su conjunto, y dentro de las más representativas tenemos:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Áreas Cívicas y Representativas Rurales

CORREGIMIENTO	ESPACIO PÚBLICO
El Caguán	Plaza Principal – frente a la iglesia
Fortalecillas	Plaza Principal
San Luis	Plaza Principal

Miradores del Área Rural

CORREGIMIENTO	MIRADOR	ACTUACIONES DE MANEJO
Guacirco	Alto del Cóndor- San Fco.	Manejo
El Caguán	Cerro Neiva	Generación
San Luis-Chapinero	El Chiflón	Generación

Circuitos Regionales De Transporte Alternativo: Enlace regional de los territorios de los resguardos al circuito para transporte en bicicleta o a caballo en los senderos interno del territorio y articularlos a las áreas el Caguán (centro poblado de Neiva), y La Ulloa (centro poblado de Rivera).

CAPITULO VI

PLAN DE EQUIPAMIENTOS RURALES

Artículo 560º. Objetivo.- Establecer las directrices de localización y de inversión pública en materia de equipamientos para una vigencia a corto y mediano plazo, atendiendo a la política de fortalecimiento de los centros poblados. (Ver Plano FR-04 Equipamientos)

Artículo 561º. Políticas.-

1. Optimizar el uso de los equipamientos existentes.
2. Centralizar la inversión en los equipamientos de servicio social.
3. Complementar integralmente la infraestructura de equipamientos existentes.

Artículo 562º. Estrategias.-

1. Recuperar y aprovechar al máximo la infraestructura de los equipamientos existentes, optimizando su uso y fortaleciendo las instituciones que los administran.
2. Participación de la comunidad en la construcción, mantenimiento y consecución de los recursos para los diferentes proyectos de equipamientos, que pueden ser cofinanciados entre estas y la Alcaldía u otras entidades gubernamentales.
3. Ampliar, adecuar y dotar prioritariamente los equipamientos existentes que presentan deficiencias y tienen posibilidades espaciales de crecimiento, buscando que tengan una mayor cobertura y mejoren la calidad del servicio que prestan.

Artículo 563º. Equipamiento del Sector Rural.- Los Equipamientos del Sector Rural son espacios y construcciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar.

1. Localización de Equipamiento. Plantear un conjunto de equipamientos en el sector rural minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo de sus veredas y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

corregimientos, atendiendo sus necesidades y respondiendo a los criterios de cobertura, evitando el desplazamiento y la migración hacia el sector urbano.

2. Equipamientos por Unidades de Servicios. Las unidades de servicios consolidaran los Centros Poblados, los cuales podrían estar compuestos por: Escuelas, Colegio de Bachillerato, Polideportivos, Cancha Múltiple, Inspección de Policía, Salón Comunal, Puesto de Salud, Salón Comunitario, Capillas y Centros de Acopio. Para el desarrollo de los equipamientos del resguardo indígena la Gabriela se deberá tener en cuenta lo establecido en el plan de ordenamiento territorial ambiental POTI del resguardo como la dotación de equipamiento como la maloca cultural y educativa, el Paradores Turístico Ecuestre, el Centro De Servicios Turísticos, el Gran Centro Agroindustrial y Turístico De La Panela.
3. Unidades de Servicios de los Centros poblados de Nivel 1.- Las unidades de servicios ubicadas en los centros poblados de cabeza de corregimiento (Anexo 37)
4. Unidades de Servicios Centros Poblados de Nivel 2.-. Las unidades de servicios ubicadas en los centros urbanos de nivel 2 (Anexo 38)

CAPITULO VII

PLAN DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SANEAMIENTO BÁSICO

Artículo 564º.- El plan de aprovisionamiento de servicios públicos y saneamiento básico busca dar las directrices generales de acción, así como los programas y proyectos trazados a corto y mediano plazo para el desarrollo de la infraestructura de dichos servicios que son básicos para la vida, de acuerdo con las condiciones actuales de los mismos en el área rural y brindando las recomendaciones pertinentes para la racionalización en el uso de los recursos naturales, técnicos y humanos.

Evaluar el déficit y necesidades reales en cada uno de los diferentes servicios públicos, acorde con la demanda existente, principalmente en los centros rurales.

Determinar los programas pertinentes a desarrollarse, para alcanzar un buen nivel en la prestación de los servicios, lo que redundará en el mejoramiento de la calidad de vida.

Artículo 565º.- Estrategias.-

1. Realización del inventario del estado actual de las estructuras de los servicios públicos, para determinar la ejecución de las obras prioritarias encaminadas al mejoramiento en la prestación del servicio respectivo.
2. Determinación de las áreas con bajo o ningún cubrimiento en la prestación de los servicios, para incluirlas en los programas de expansión de redes, de una manera eficiente y adecuada.
3. Realización prioritaria de los estudios y proyectos planteados en el Plan de Ordenamiento, de tal forma que en el corto plazo se dé un mejoramiento sustancial en la prestación de los diferentes servicios públicos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 566º. Consérvese el artículo 231º del acuerdo Nº 016 de 2000 el cual quedara así: Artículo 231º Disposiciones Sobre Servicios Públicos.- Se aplicarán todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos en el componente urbano, que sean pertinentes para el presente componente rural, debido a que aunque siendo generalmente sistemas independientes, poseen condiciones similares de manejo y en muchos casos relaciones de independencia funcional. Sin embargo, a continuación se establecen algunas condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales.

Artículo 567º. Consérvese el artículo 232º del acuerdo Nº 016 de 2000 el cual quedara así: Artículo 232º Disposiciones sobre Desechos Líquidos y Sólidos.- En la zona rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos.

En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillados con sus tratamientos finales y las disposiciones de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.

Artículo 568º. Consérvese el artículo 233º del acuerdo Nº 016 de 2000 el cual quedara así: Artículo 233º Tratamientos de las Aguas Residuales en la Zona Rural.- Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillados con sus tratamientos finales y las disposiciones de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.

Artículo 569º. Consérvese el artículo 234º del acuerdo Nº 016 de 2000 el cual quedara así: Artículo 234º Adquisición de Áreas para Acueductos Municipales o Veredales.- De conformidad con la Ley del Medio Ambiente, Artículo 111, y lo establecido en la Ley 373 de 1997, sobre el uso eficiente y el ahorro del agua, Artículo 2 y 16, se delimitará y procurará la adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrológicos que surten el acueducto municipal o de los acueductos y saneamiento en corregimientos y veredas del municipio de Neiva.

Se dará prioridad a la adquisición de predios para la protección de los nacimientos y corrientes de agua de acuerdo con la utilización que de ellas hacen las Empresas Públicas de Neiva o las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales.

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

Artículo 570º. Tratamiento.- Dentro del área de protección de los nacimientos de las corrientes naturales de agua abastecedoras de acueductos veredales se deben plantar especies nativas que permitan la recuperación y regulación del caudal del agua, de la fauna y de la flora.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

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

CAPITULO VIII

SISTEMA DE VIVIENDA RURAL

Artículo 571º. La Vivienda en el Suelo Rural.- En los suelos rural y suburbano que por razones históricas han venido aportando una especial presencia de concentración residencial, en función del arraigo campesino y de la especulación del mercado para la localización de las viviendas campestres, la reglamentación específica fijará el lote mínimo edificable para el necesario equilibrio entre la parcelación histórica y el necesario límite a la edificación, fomentando en algunos casos la reubicación de edificaciones y el reajuste de linderos, siempre dentro de los objetivos de preservar y mejorar el paisaje, observando los retiros a corrientes naturales de agua, el sistema vial y los usos tradicionales del suelo.

La reglamentación fijará unas condiciones de desarrollo para el marco de los lineamientos sobre intervención, aprovechamiento y uso, que fija el Plan de Ordenamiento Territorial, todo ello en función de las características propias de la parcelación tradicional que garanticen el correcto funcionamiento del sistema vial rural y los estudios necesarios y proyectos pilotos que sobre redes de abastecimiento de agua potable y sistemas de saneamiento y tratamiento de los desechos sólidos, así como la de equipamientos, conservando el carácter rural.

Reordenar en la medida de lo posible el uso del suelo de conformidad con su vocación, definiendo una opción para el asentamiento humano, distinta de la urbana, que coadyuve al mantenimiento de la actividad agraria y a desestimular el abandono tendencial del medio y del paisaje rural provocado por la menor relevancia económica de esta actividad en la actualidad.

Artículo 572º. Vivienda Campesina.- Corresponde a la edificación destinada al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Para el desarrollo de vivienda campesina se deberá desarrollar en el suelo rural disperso en los lotes ya existentes, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el municipio como Unidad Agrícola Familiar. Salvo las excepciones que se señalan en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994 y el Artículo 83 de la Ley 1152 de 2007 o las normas que las complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.

Artículo 573º. Vivienda Campestre.- Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

servicios ambientales y paisajísticos del área rural. Se consideran desarrollos con características asimilables a lo urbano y a ellos se imputarán los tributos, normas de desarrollo y las cargas propias de los inmuebles urbanos.

Artículo 574º. Asentamientos Humanos en el Suelo Rural.- Defínase como asentamientos humanos agrupados al conjunto de construcciones independientes caracterizadas por su proximidad que se encuentran definidas en el componente general como el sistema de los centros poblados de Neiva, está conformado por diferentes niveles de consolidación y diversidad de servicios que ofrecen, se encuentran localizados y distribuidos por todo el suelo rural del municipio de Neiva.

Artículo 575º. Definición de perímetros para los centros poblados. Para la delimitación y definición de los perímetros de los centros poblados se tuvo en cuenta criterios como es la división predial, componentes naturales, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y componentes del sistema vial de cada uno de los centros poblados. Este perímetro aparece especializado en el respectivo plano de cada centro poblado. **(Ver Plano FR-05 Perímetros Centros Poblados)**

Para cada centro poblado se tomó la base predial existente en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, a fin de poder determinar las líneas reales que en algunos sectores pueden servir como linderos para la definición del perímetro.

Artículo 576º. Centro Poblado de Fortalecillas.- Localizado al norte de la zona urbana del Municipio de Neiva a unos 6,5 Km de distancia, por la vía que de Neiva conduce a Tello. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. **(Ver Anexo 39)**

Barrios: El centro poblado de fortalecillas se encuentra conformado por los siguientes barrios: los Cedros, los Almendros, la Plaza, cole pato, las Piedras, la Carretera, villa Fátima, Buenaventura, Bellavista, paso de gallina, la línea, y Sector cementerio.

Artículo 577º. Centro Poblado El Caguán.- Ubicado al suroriente de la zona urbana del Municipio de Neiva, y a una distancia aproximada de 4,5 Km, este centro poblado está conformado por 807 viviendas aproximadamente, con una población de 3200 personas y una composición familiar promedio de cuatro (4) personas por vivienda, de acuerdo a información suministrada por la E.S.E. Carmen Emilia Ospina. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. **(Ver Anexo 40)**

Barrios: El centro poblado de El Caguan se encuentra conformado por los siguientes barrios: Centro, San Roque, la esperanza, los Comuneros, la Paz, Santa Lucia.

Artículo 578º. Centro Poblado de San Luis.- Se encuentra localizado al Occidente del Municipio de Neiva, a una distancia aproximada de cincuenta (50) kilómetros del casco urbano de la capital, pasando por el municipio de Palermo, cruce de Guácimos, sobre la vía que conduce a el centro poblado de Chapinero. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. (**Ver Anexo 41**)

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 579º. Centro Poblado De San Antonio.- Localizado en la parte suroriental del municipio a una distancia aproximada de 20 Km sobre la vía que conduce al centro poblado de Vega Larga. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas. **(Ver Anexo 42)**

Artículo 580º. Centro Poblado Guacirco.- Localizado en la parte noroccidental del municipio a una distancia aproximada de 20 Km sobre la vía que conduce al municipio de Aipe. Está delimitado y referenciado bajo las siguientes coordenadas planas**. (Ver Anexo 43)**

Artículo 581º.- Normas Urbanísticas De Los Centros Poblados.- La normativa aborda tamaño de lotes, propuesta de perfiles viales, paramentos, densidades, antejardines, voladizos, parasoles, avisos, vallas y pasacalles, zonas de protección ambiental, cesiones, índices de ocupación, aislamientos, usos del suelo, establecimientos comerciales, industriales, institucionales y tipos de comercio. **(Ver Anexo 44)**

Artículo 582º.- Ordenamiento de los Centros Poblados de nivel 1 y 2, y asentamientos las Margaritas. Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, la Unidad de Planificación Rural deberá contener, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio, por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación del centro poblado.
2. Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección
3. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

Artículo 583º.- Normativa para Construcción en Centros Poblados.- Toda construcción individual o de programas de vivienda a desarrollarse en los centros poblados, deberá considerar las condiciones establecidas para la determinación de suelos de protección en sus tres categorías: zonas de interés ambiental, para la provisión de infraestructura de servicios públicos y zonas expuestas a amenazas y riesgos.

Los nuevos programas de vivienda deberán acogerse a las Unidades de Planificación Rural los cuales propenderán por la adecuada dotación de vías, provisión de acueducto y demás servicios públicos, el no deterioro del ambiente por ausencia de sistemas de disposición de aguas servidas y la ocupación en áreas no expuestas a amenazas y riesgos naturales. Se tendrá la comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios.

La política rural de centros poblados, esta determinada por las condiciones que ofrezca el territorio en materia de extensión geográfica, densidad de la población, su geomorfología, posibilidades de aprovisionamiento de servicios públicos, servicios sociales y, además, de las potencialidades económicas de las áreas rurales.

Artículo 584º.- Suelo Suburbano.- Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Las actividades agropecuarias dentro del perímetro Suburbano, tendrán un plazo no mayor de dos (2) años para trasladar estos tipos de usos a la zona rural, y se dejará un franja de protección aledaña al área de suelo suburbano donde se debe dedicar como mínimo una franja de 50 metros del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental y restringe las actividades de explotaciones agropecuarias tradicionales, con el uso de plaguicidas e insecticidas.

Para esta área de Suelo Suburbano, se considerarán usos no conformes las bodegas de agroquímicos, bodegas de almacenamiento, talleres agroindustriales, fábricas de ladrillos y otros tipos de fábricas e industrias livianas (carpinterías, talleres de metalmecánica, fábricas de tubos, fábrica de mangueras y fábrica de espermas, entre otras) que se encuentren localizadas dentro de la zona del área.

Artículo 585º.- Zona de Desarrollo Suburbano.- Esta Zona está integrada por las áreas suburbanas:

1. **Corredor vial suburbano del área paralela de la vía intermunicipal o de segundo orden que de Neiva nos lleva hacia san Antonio hasta el kilometro 5** en una franja de 300 metros medidos desde el borde de la vía.
2. **Corredor vial suburbano del área paralela a la vía intermunicipal o de segundo orden que de Neiva nos lleva hacia el corregimiento del Caguán** hasta el perímetro urbano del Caguán en una franja de 300 metros medidos desde el borde de la vía.

Artículo 586º. Proceso de Ocupación del Suelo.- Todo desarrollo de construcción, subdivisión, partición y parcelación, entendido como el proceso de ocupación del suelo rural con proyectos de vivienda rural, de vivienda campestre, de equipamientos complementarios para los usos establecidos para el suelo rural, deberá tener en cuenta los usos del suelo adoptados, las normas de construcción, la estabilidad del suelo y el suelo de protección que puedan generarse por las intervenciones a realizarse.

El proceso de construcción y parcelación se compone de las siguientes fases:

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

1. Movimiento de tierra o adecuación del terreno y construcción de obras de estabilidad cuando se requieran.
2. Construcción y conectividad de la infraestructura vial y de los servicios públicos domiciliarios.
3. Construcción de la infraestructura de los demás servicios públicos diferentes a los domiciliarios.
4. Construcción de los equipamientos colectivos y/o amueblamiento correspondiente.
5. Cesión de las áreas públicas.

Cualquier construcción en suelo rural deberá tener en cuenta los condicionamientos y franjas para redes de alta tensión, redes primarias de servicios públicos, las relacionadas con vías de carácter nacional, departamental, municipal y de acceso local, los proyectos del plan de movilidad y del sistema férreo, y todos aquellos relacionados con respecto a infraestructuras o actividades que así lo requieran, y las diferentes categorías de suelo de protección y aquellas contempladas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Artículo 587º. Planeamiento Intermedio del Suelo Rural. Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedio, se tendrán en cuenta todos los proyectos que se desarrollen dentro de las zonas determinadas como suelo suburbano para su legalización se deberán adelantar mediante la presentación de los estudios de Unidades de Planificación Rural teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. La división veredal.
2. La red vial y de asentamientos existentes.
3. La estructura ecológica principal.
4. La disposición de las actividades productivas.
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

Artículo 588º. Parcelación Campesina.- Con el fin de evitar desplazamiento total de los campesinos que quedan en nuestras zonas rurales y que sus familias puedan acceder a una vivienda digna, se permitirá la aprobación de parcelaciones campesinas, velando siempre por la conservación del medio ambiente. Determínese como parcelación campesina los asentamientos subnormales las Margaritas que para su legalización deberán adelantar mediante Unidades de Planificación Rural (U.P.R.) en la densidad desarrolladas actualmente. En las áreas de planeamiento intermedio destinados a vivienda campesina su densidad será entre 25 y 35 por hectárea.

En las parcelaciones campesinas, se posibilitará la edificación de un mayor número de viviendas, de manera concentrada en un mismo predio que sirvan de alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a su vereda.

Articulo 589º. Parcelación para vivienda campestre. Se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos y otras características similares a las de una urbanización, pero con parámetros generales de ocupación:

- Localización: solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al 15 % y respetándose todos los aislamientos y zonas de protección absoluta definidos en el modelo territorial y en la legislación nacional.
- Servicios públicos: todos los proyectos destinados a vivienda campestre en la zona rural deberán garantizar la provisión de servicios públicos, especialmente acueducto alcantarillado y saneamiento básico proponiendo un sistema de disposición de residuos sólidos y líquidos de acuerdo con las normas ambientales y previo visto bueno de la corporación autónoma regional del alto magdalena (C.A.M.)

Parágrafo 1. Las parcelaciones campestres que se desarrollen en suelo rural suburbano tendrán una densidad de:

- Para desarrollos de lotes individuales se desarrollara una (1) vivienda por hectárea.
- Para conjuntos campestres vacacionales y condominios campestres el desarrollo habitacional será hasta de diez (10) unidades de vivienda por hectárea con un índice de construcción máximo de 350 m^2 por vivienda.

Parágrafo 2. Las parcelaciones campestres que se desarrollen en suelo rural en áreas de planeamiento intermedio tendrán una densidad de:

- Para desarrollos de lotes individuales se desarrollara una (1) vivienda por hectárea.
- Para conjuntos campestres vacacionales y condominios campestres ubicados en la zona oriental vía a San Antonio el desarrollo habitacional será hasta de veinte (20) unidades de vivienda por hectárea con un índice de construcción máximo de 250m^2 por vivienda.
- Para conjuntos campestres vacacionales y condominios campestres ubicados en las otras áreas de planeamiento intermedio el desarrollo habitacional será hasta de treinta y cinco (35) unidades de vivienda por hectárea con un índice de construcción máximo de 250m^2 por vivienda. Se desarrollan en zonas localizadas como áreas de planeamiento intermedia.

Parágrafo 3. Para el desarrollo de parcelaciones campestres solo se adelantara mediante la Unidad De Planificación Rural (U.P.R), previo lineamientos establecidos por el D.A.P.M. sujetos al cumplimiento de las disposiciones légales pertinentes.

Artículo 590. Contenido de la Unidad de Planificación Rural. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en el Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del presente Acuerdo, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente Acuerdo, según los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del Plan de Ordenamiento.

Parágrafo.- Todo proyecto de parcelación y urbanístico comercial y de servicios que se adelante en el área suburbana y corredores urbanos para su desarrollo se deberá adelantar mediante las unidades de planificación rural.

Artículo 591º. Adopción de las Unidades de Planificación Rural. Las Unidades de Planificación Rural podrán ser formuladas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o por la Comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional, mediante Decreto del Alcalde Municipal.

Artículo 592º. Algunos Criterios para el Manejo de Parcelaciones en Predios Rurales Destinados a Vivienda Permanente y/o Campestre.- Básicamente para tener el manejo y control de las áreas mínimas por unidad de vivienda y densidades máximas establecidas para cada una de las zonas, estas se manejarán de acuerdo a los criterios de la disponibilidad e infraestructura de Servicios Públicos y a la infraestructura vial existente en cada una de ellas.

En los casos de lotes a los cuales le corresponda dos o más zonas de reglamentación diferentes, se le aplicará al lote, la norma que predomine.

En todo desarrollo urbanístico planteado en la zona rural el porcentaje de ocupación del suelo no excederá del 15% con la vivienda, con una altura máxima de 2 niveles más altillo, con tipología de vivienda unifamiliar.

El uso del suelo deberá consultar lo definido en el presente Plan y será reglamentado a través del estatuto de uso y ocupación del suelo.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 593º. Creación de Veredas.- Para que una porción del territorio del municipio pueda ser erigida en vereda se necesita que concurran las siguientes condiciones:

Que el área de la vereda propuesta tenga identidad, atendidas las características naturales, sociales, económicas y culturales.

1. Que cuente por lo menos con el cinco por ciento (5%) del total de los habitantes del área rural oficialmente determinados por el SISBEN y que la vereda o veredas de los cuales se pretende segregar no disminuya su población por debajo de este límite señalado, según certificación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
2. Previamente a la presentación del proyecto de Acuerdo por la cual se crea una vereda, el Departamento Administrativo de Planeación de Municipal, de acuerdo con la metodología establecida debe elaborar el respectivo estudio, sobre la conveniencia económica y social de la iniciativa y la viabilidad de la nueva vereda, teniendo en cuenta sus posibilidades económicas, de infraestructura y su identificación como área de desarrollo. Con base en dicho estudio, el órgano municipal de planeación deberá expedir concepto sobre la viabilidad de crear o no la vereda, debiendo pronunciarse sobre la conveniencia de la medida para vereda de la cual se segregaría la nueva. En ningún caso podrá crearse una vereda que sustraiga más de la tercera parte del territorio de la vereda del los cuales se segrega.
3. El respectivo proyecto de Acuerdo podrá ser presentado a iniciativa del Alcalde, de los miembros del Concejo Municipal o por iniciativa popular, de conformidad con la ley. Sin embargo, el Alcalde estará obligado a presentarlo cuando por medio de consulta popular así lo decida la mayoría de los ciudadanos residentes en la respectiva vereda.
4. El proyecto de Acuerdo para la creación de una vereda se presentará acompañado de una exposición de motivos que incluirá como anexos los estudios, certificaciones, el concepto expedido por Planeación Municipal, el mapa preliminar de la vereda que se pretende crear y los demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.
5. Hasta tanto no ejecute la totalidad de los proyectos estratégicos de corto plazo correspondiente al esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva no podrán ser creadas nuevas veredas, en tanto los sectores creados actualmente y reconocidos jurídicamente por la Cámara de Comercio deberán inscribirse previamente ante Planeación Municipal y contar con su aval.

TITULO IX

SEÑALAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PARA EL DESARROLLO DE LA INDUSTRIA

Artículo 594º. Subrogase el artículo 213 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: **Articulo 213º. Zona Industrial.-** Está constituida por la Zona Industrial existente la cual posee un área de 217.88 hectáreas y se encuentra conformada por el área paralela a la vía Neiva - Fortalecillas en una franja conformada por esta vía y por la vía férrea que pasa paralela a

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

esta, de características planas con muy pocas diferencias de nivel; con la ronda de proyección el Río Magdalena. *(Ver anexo 6B).*

Parágrafo.- Con el fin de establecer dentro del área municipal zonas especiales para el desarrollo de las zonas francas permanentes determínense las áreas identificadas dentro de los polígonos normativos *(Ver anexo 6C)* al igual que en el área identificada como zona industrial en el municipio de Neiva. Igualmente se atenderá a lo dispuesto por el Decreto Nacional 1197 de 2009 o la legislación vigente sobre el tema.

Artículo 595º. Áreas de actividad industrial. Son las áreas dentro de la zona industrial donde se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

Artículo 596º. Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural.-

1. Las instalaciones industriales que se ubiquen en esta zona deberán a toda costa evitar que las emisiones o vertimientos no causen molestias o daños a los núcleos humanos, los suelos, las aguas, la fauna, el aire o la flora del área. En todo caso, para su instalación se deberá establecer su compatibilidad con otros usos rurales aledaños.
2. No podrá establecerse en el territorio del área suburbana ningún tipo de industria clasificada como tal fuera del área industrial, ni se permitirá la construcción de ampliaciones para las industrias establecidas por fuera del área industrial, se deben regir por el principio de una producción limpia, con el propósito de desarrollar una estrategia ambiental de carácter preventivo e integrada a los procesos productivos, a los productos y servicios, a fin de disminuir los riesgos de contaminación a la población y al medio ambiente.
3. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.
4. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.
5. La localización de usos industriales en suelo rural suburbano requiere de una clasificación que tenga en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que produce y que establezca su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en suelo suburbano. Hasta tanto se incorpore en los planes de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural dicha clasificación, la solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales estará sujeta a concepto favorable de la Corporación Autónoma Regional en cuanto a la afectación que tiene el respectivo proyecto sobre los recursos naturales renovables y el medio ambiente y sin perjuicio de las licencias, permisos y demás autorizaciones ambientales que

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

resulten exigibles. En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano o rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrologica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

6. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.
7. Tan solo se podrán definir nuevas áreas para el desarrollo industrial en el suelo rural para la destinación a la explotación de recursos naturales o al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

Artículo 597°. Del Uso Industrial. Los usos industriales, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

Cuando la industria se lleva a cabo en urbanizaciones o ciudadelas específicamente previstas para industria, se denominará complejo industrial, el cual sólo podrá ser autorizado dentro de los límites de las zonas industriales.

Artículo 598°. De los Tipos De Industria. Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales se dividen en:

1. Industria Transformadora
2. Industria Extractiva

Para el sector urbano del municipio sólo se contempla la Industria Transformadora.

Artículo 599°. De la Industria Transformadora. Es aquélla destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

Artículo 600°. De la clasificación de la industria Transformadora. La industria transformadora se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y físico que genera la actividad industrial, así:

1. De bajo impacto ambiental y físico
2. De bajo impacto ambiental y alto impacto físico
3. De alto impacto ambiental y físico

Artículo 601°. De la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y físico. Es aquélla industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Artículo 602°. De la Características de la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

físico. La Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y físico. Presenta las siguientes características:

1. Funcionan en lotes con área inferior a 500 m^2.
2. El número de personas empleadas no es mayor a 24.
3. No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican.
4. No produce altos decibeles de ruido, ni olores, ni efluentes contaminantes.
5. No requiere servicios de infraestructura especiales adicionales a los previstos para una zona residencial.
6. Presentan bajo volumen de producción.
7. El abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados se hace mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
8. Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en le establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento para vehículos.
9. Tienen horarios laborales y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
10. No requiere ni genera usos complementarios.
11. Desarrollarán programas sectoriales de gestión y manejo ambiental, los cuales se regirán por las disposiciones de las leyes y la autoridad ambiental.

Artículo 603°. De la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y alto impacto físico. Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Artículo 604°. De las Características de la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y alto impacto físico. La Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y alto impacto físico, presenta las siguientes características:

1. Funciona en lotes con área entre 500 m^2 y 1500 m^2
2. Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
3. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
4. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada (entre los 25 y 100 empleados), por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
5. Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de ventas", restaurante, establecimientos bancarios, etc.
6. Debe presentar para su funcionamiento un programa de gestión ambiental con vigencia mínima de 10 años, el cual se regirá por las disposiciones de las leyes y la

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

autoridad ambiental.

Artículo 605°. De la Industria Transformadora de alto impacto ambiental y físico. Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto físico.

Artículo 606°. De las Características de la Industria Transformadora de alto impacto ambiental y físico. La Industria Transformadora de alto impacto ambiental y físico presenta las siguientes características:

1. Por lo general funcionan en lotes de área mayor a 1500 m2
2. Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas o altamente especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos, residuos peligrosos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.
3. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de todas las clases de residuos contaminantes que produce.
4. Debido a su alto impacto, solo puede funcionar en las áreas de actividad industrial o complejos industriales.
5. Debe presentar para su funcionamiento un programa de gestión ambiental con vigencia mínima de 10 años, el cual se regirá por las disposiciones de las leyes y la autoridad ambiental.

Artículo 607º.- Proyecto Urbanístico para Zona Industrial (ZI).- La propuesta está planteada para desarrollar la zona industrial a partir del eje generador, los predios y vías están ubicados, de forma paralela con respecto a la misma.

El proyecto urbanístico se ha dividido en súper manzanas, que tiene en su centro una zona verde o parque comunal sectorial. A su vez las manzanas agrupan lotes en cada una de ellas, la gran mayoría de los lotes de este proyecto son iguales, las variaciones en las dimensiones obedecen de manera exclusiva en una manzana en la cual se cambia de dirección y a su vez se relaciona con una vía principal.

Las zonas verdes o manzanas para usos recreativos o informales de la ciudadela, se ven agrupadas por casi todos los predios, esto facilita la creación de usos para cada sector de la ciudadela, y a la vez de una clara identificación de cada una de ellas, lo cual permite agrupar por usos y servicios a todas las manzanas propuestas.

Artículo 608º. Zonas de Actividad Industrial.- Área destinada para instalación y desarrollo de establecimientos industriales y manufactureros, de localización rural. En esta área el Municipio debe considerar:

1. Que no se afecten suelos de alta capacidad agrologica o áreas de protección.
2. Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídricos y aire.
3. Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

4. Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuado sistema de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
5. Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
6. Que no desequilibre los sistemas urbanos-regionales establecidos y no generen nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

Artículo 609º. Obligaciones Urbanísticas.- Se define como cesiones públicas entre otros aspectos: las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, junto con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.

Artículo 610º. Áreas Verdes Recreacionales y Equipamientos.- La cesión es de 9 m^2 por cada 100m^2 de construcción con un mínimo del 10% del área bruta del lote. Todas las áreas cedidas para espacio público privado y equipamiento deben adecuarse a lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia.

TÍTULO X

SEÑALAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DEDICADAS A LAS EXPLOTACIONES MINERAS

Artículo 611º. Áreas de Uso Minero: Son áreas donde se pueden realizar actividades mineras previo otorgamiento del título minero y obtención de la licencia ambiental correspondiente, con el fin de iniciar los trabajos de construcción, montaje y explotación. Se localizan en la zona rural, y para la explotación y beneficio de los recursos mineros se deben tener en cuenta las consideraciones técnicas y normativas, incluyendo entre otras la Ley 685 de 2001 y sus Decretos Reglamentarios 1220 de 2005, Decreto 2390 de 2003, Decreto 2390 de 2003, Decreto 500 de 2005, Ley 99 de 199, Ley 388 de 1997 o las que complementen, adicionen, modifiquen o sustituya; y que permitan la gestión del sector minero con una visión parcial e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la sostenibilidad de recursos y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico. (Ver Plano FR-06 Minero Energético)

Artículo 612º. Subrogase el artículo 207 del Acuerdo 016 del 2000, por el siguiente texto: Articulo 207º.Usos del Suelo en las Áreas con Actividad Minera.- Para el desarrollo de la actividad minera en la zona rural deberá tenerse en cuenta las siguientes condicionantes de uso:

1. En la utilización del medio natural, se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente incluyendo entre otras las que se modifiquen o sustituyan para garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

2. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en sus respetivas licencias.
3. Se deberán propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
4. Toda explotación minera, requiere titulo minero otorgado por la autoridad competente y licencia ambiental otorgada por la CAM o por la entidad que haga sus veces.

Articulo 613. Consérvese el artículo 243º del acuerdo Nº 016 de 2000 Recuperación de Áreas de explotación minera.- Una vez agotado el frente de explotación de procederá a su restauración ambiental, cuyo objetivo será el acondicionamiento del suelo y el de restituir la capa vegetal y posibilitar en el futuro que el terreno alterado vuelva a ser útil para un determinado uso. Este proceso de sujetar a las normas de manejo ambiental dispuestas por las respectivas autoridades. Previo a la explotación, se determinara el uso potencial para los terrenos a intervenir, con el fin de contemplar los requerimientos del mismo durante la ejecución del proyecto por parte del explotador.

Articulo 614. Consérvese el artículo 244º del acuerdo Nº 016 de 2000 .Uso en áreas de explotación de materiales.
La administración municipal establecerá en el corto plazo un mecanismo para adecuar y actualizar toda la información sobre explotaciones mineras, incluyendo, minerales preciosos, calcáreos, materiales de construcción, hidrocarburos, etc., realizar seguimiento y control ambiental.

Teniendo en cuenta que el municipio tienen vocación minera de Hidrocarburos y calcáreos, se debe crear unas instancias de concertación y participación entre los gremios explotadores, los entes oficiales y las comunidades afectadas.

Toda explotación minera debe realizarse bajo un plan de manejo aprobado por la entidad ambiental correspondiente ajustado a la zonificación ambiental y usos del suelo (compatible y/o condicionado), aprobado en el POT y la legislación ambiental vigente sobre manejo, protección y conservación del ecosistema afectado.

Toda explotación minera debe presentar proyectos de inversión social en las comunidades de la zona de influencia, tendiente a fortalecer su vocación productiva y elevar el nivel de vida de la población afectada.

Para Las Empresas que exploten hidrocarburos y minerales, Se establecerá que como mitigación al impacto ambiental ocasionado y en contraprestación a la explotación, adoptara el Ecosistema Afectado, para su recuperación, manejo y preservación.

Artículo 615.- Consérvese el artículo 240º del acuerdo Nº 016 de 2000. Localización de la Explotación Minera. La localización de la explotación minera y la determinación de zonas excluidas y de restricción se establecerán de conformidad a la ley 685 de 2001 o la que la modifiquen, ajusten o cambien.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Articulo 616º. Consérvese el artículo 216º del acuerdo Nº 016 de 2000 .Zonas De Protección De Infraestructura

a. Para Servicios Públicos.

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

b. Para Transporte de Hidrocarburos:

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

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

Usos compatibles: Ejecución de obras necesarias para conservación, reposición y manejo de las tuberías y tránsito libre para trabajadores, equipos y maquinaria.

Usos condicionados: Cultivos de pastos, hortalizas, leguminosas, plantas ornamentales u otros cultivos que no afecten la integridad de la tubería.

Usos prohibidos: Siembra de árboles, edificaciones de carácter permanente, vías, redes de energía, acueducto o alcantarillado u otras que obstaculicen el mantenimiento y estabilidad de los ductos.

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

Articulo 617. Consérvese el artículo 217º del acuerdo Nº 016 de 2000 Interconexión Eléctrica:

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

Uso principal: Transmisión de energía eléctrica.

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

Uso condicionado: Cultivos de pastos.

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

Parágrafo.- Dentro de la jurisdicción del municipio la empresa propietaria de la infraestructura de transporte eléctrico ha constituido servidumbre de carácter permanente e irrevocable que

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

consiste en el derecho que ti ene dicha empresa a cualquier título sobre el área de la servidumbre, fijada en 32 metros de ancho por el largo que cruza el municipio.

Articulo 618. Consérvese el artículo 215º del acuerdo Nº 016 de 2000 .Pozos Profundos, Rondas Hídricas Y Otras Disposiciones
Para los pozos profundos se debe prever el siguiente manejo:
Usos principales: Utilización para el consumo humano, colectivo o comunitario, sea urbano o rural y utilización para necesidades domésticas individuales.
Usos compatibles: Usos agropecuarios comunitarios e individuales, comprendidas la acuicultura y la pesca.
Usos condicionados.Generación de energía hidroeléctrica. Usos industriales o manufactureros. Usos recreativos comunitarios Usos recreativos individuales, infraestructura Petrolera.
Usos prohibidos: Todos los demás

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

Artículo 619. Áreas Excluibles de la Minería.- Conforme a lo establecido dentro de la Ley 685 de 2001, no podrán ejecutarse trabajos y obras de exploración y explotación minera en zonas declaradas y delimitadas como de protección y conservación de los recursos naturales renovables y del medio ambiente y que, expresamente excluyan dichos trabajos y obras.
Las zonas de exclusión mencionadas serán las que se constituyan conforme a las disposiciones vigentes, como áreas que integran el sistema de Parques Nacionales Naturales, así como las áreas protegidas del orden regional y municipal. Para que puedan excluirse o restringirse trabajos y obras de exploración y explotación minera en las zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente, el acto que las declare deberá estar expresamente motivado en estudios que determinen la incompatibilidad o restricción en relación con las actividades mineras.

No obstante, la autoridad minera previo acto administrativo fundamentado de la autoridad ambiental que decrete la sustracción del área requerida, podrá autorizar que en las zonas mencionadas en el presente Artículo, con excepción de los Parques, puedan adelantarse actividades mineras en forma restringida o solo por determinados métodos y sistemas de extracción que no afecten los objetivos de la zona de exclusión. Para tal efecto, el interesado en el contrato de concesión deberá presentar los estudios que demuestren la compatibilidad de las actividades mineras con tales objetivos.

Artículo 620. Zona de Minería Restringida.- Se procederá conforme a lo establecido dentro del Artículo 35 literales a, b, c y d de la Ley 685 de 2001 o las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.

Artículo 621º. Obligaciones en el Caso de Terminación.- En todos los casos de terminación del título, el beneficiario estará obligado a hacer las obras y poner en práctica todas las medidas

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

ambientales necesarias para el cierre o abandono de las operaciones y frente de trabajo. Para el efecto se le exigirá la extensión de la garantía ambiental por tres años más o partir de la fecha de terminación del contrato.

Artículo 622º. Minería Sin Titulo.- Para los casos de minería en estado de ilegalidad, se procederá conforme a lo establecido dentro de los artículos 159,160, 161, y 306 de la Ley 685 de 2001 o las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.

Parágrafo.- La entidad municipal competente en el corto plazo realizara el inventario de las exploraciones ilegales en el municipio para proceder de conformidad a las normas citadas anteriormente

Artículo 623º. Aprovechamiento Ilícito.- El aprovechamiento ilícito de recursos mineros consiste en beneficio, comercio o adquisición de minerales extraídos de áreas no amparadas por un titulo minero, en estos casos el agente será penalizado de conformidad a lo establecido en el Artículo 244 del código penal.

1. **Decomiso.-** La Administración Municipal efectuara el decomiso provisional de los minerales que se transporten y comercie y que no se hallen amparados por factura o constancia de las minas de donde se provengan si se comprobare la procedencia ilícita de los minerales, se pondrán a disposición de la autoridad penal que conozca de los hechos.
2. **Aviso a las Autoridades.-** Se procederá conforme a lo dispuesto al Artículo 164 de la ley 685 de 2001 o las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituya.

Artículo 624º. Consérvese el artículo 237º del acuerdo Nº 016 de 2000. Explotación de Material.- Corresponde al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de los minerales. Al interior de dicha zona se incluyen los frentes activos o zonas de explotación, así como las zonas de potencial minero.

Artículo 625º. Consérvese el artículo 238º del acuerdo Nº 016 de 2000. 8º Zonas de Explotación.- Corresponden a las áreas cuya actividad principal es la extracción minera. Incluye tanto el material que no va sufrir posteriores transformaciones como, la arena, la piedra, la arcilla, el mármol y otros minerales, así, como aquel que se someterá a un proceso de transformación. Toda actividad minera deberá tecnificarse con miras a reducir y controlar los efectos ambientales que se deriven de estas actividades.

Artículo 626º.- Disposiciones Generales.- En la explotación minera y beneficio de los recursos minerales, deben tenerse en cuenta consideraciones técnica y normativas que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la Sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y normas vigentes y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

actividades dentro de los lineamentos exigidos por las autoridades competentes, en su respectiva licencia.

Adicionalmente, se deberá proporcionar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

TÍTULO XI

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 627º.- Subrogase el artículo 197 del Acuerdo 016 del 2000. Articulo 197º.Clasificación del Suelo.- Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, y dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el Decreto Nacional 3600 de 2007 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, se determinan y delimitan cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido.

Artículo 628º. Consérvese el artículo 198º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 198º Usos Generales del Suelo.- La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuada de utilización de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales. La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos generales del suelo, en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio.

Artículo 629º. Consérvese el artículo 199º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 199º Criterio para la Reglamentación de los Usos del Suelo.- Se tendrán las siguientes premisas para efectos de determinar la reglamentación específica, fundamentadas en la complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, la práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización, la preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social y el propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal, a través de una identificación de los usos compatibles que fortalezcan el potencial del territorio rural.

Artículo 630º. Categorías de Zonificación Ambiental y Manejo en Suelo Rural.- Las categorías de zonificación ambiental de que trata este artículo se retoman de los siguientes estudios:

1. Zonificación Ambiental Departamento del Huila
2. Plan de Manejo Parque Regional La Siberia
3. Plan De Ordenación Y Manejo Cuenca Rio Ceibas

(Ver Plano FR-06 Zonificación Ambiental)

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo.- Para el manejo y usos de cada una de las categorías identificadas en el plano FR-06 Zonificación Ambiental se manejarán acorde a lo definido en los estudios respectivos y los cuales se retoman en la caracterización diagnóstica en el numeral 3.9 Zonificación Ambiental el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 631º. Categorías de Desarrollo Restringido en Suelo Rural. Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, se la delimitan de las siguientes áreas:

1. Los suelos suburbanos; la delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido de la Ley 388 de 1997.
2. Los centros poblados rurales con la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario.
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto Nacional 097 de 2006 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.
4. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

Articulo 632º. Consérvese el artículo 212º del acuerdo Nº 016 de 2000. Artículo 212º Manejo Integral de Cuencas.

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

1. **Usos principales:** Análisis y preservación del recurso agua y su adecuado aprovechamiento en interacción con el territorio y su capacidad de soporte.
2. **Usos compatibles: Satisfacción** de necesidades básicas: abastecimiento de agua, alimentos y energía. Regulación climática e hídrica para la producción agropecuaria e industrial.
3. **Usos condicionados:** Zonas de captación y construcción de infraestructura básica, distribución y aprovechamiento productivo y zona de vertimientos superficiales.
4. **Usos prohibidos: T**odos los que atenten contra la calidad del recurso y no cumplan con la asignación de los usos del agua de conformidad con el artículo 41 del Decreto Nacional 1541 de 1978 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya.

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

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 633º.- Planeamiento Intermedio del Suelo Rural. Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, se delimitan para la totalidad del suelo rural las Unidades de Planificación Rural.

CAPITULO XII

USOS DEL SUELO SEGÚN ACTIVIDAD SUBURBANA

Artículo 634º. Vivienda Campestre.- Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural. Para el desarrollo de vivienda campestre se deberá desarrollar en los corredores suburbanos.

1. **Uso principal:** Las actividades a desarrollar en la franja suburbana como se establece la vivienda campestre en sus diferentes modalidades unifamiliar, bifamiliar donde el globo de terreno es una unidad indivisible y su fraccionamiento mínimo son de 10.000 m^2. En lotes menores se podrán adelantar siempre y cuando se encuentre conformados catastralmente y debidamente registrados.
2. **Usos complementarios:** Teniendo en cuenta la actividad específica a desarrollar, su compatibilidad con el uso principal y su impacto ambiental y social. Es permisible un uso turístico, recreacional de ocio y esparcimiento siempre y cuando no altere negativamente la estética del lugar y la tranquilidad de los habitantes de la zona. En estos usos se debe propender por la protección de los suelos de la zona, tendiente a que la construcción de la edificación no genere impactos negativos, que cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y cumpla con los requerimientos específicos al interior de la misma.
3. **Usos condicionados:** como usos condicionados se pueden adelantar desarrollos Agrícolas de bajo impacto, que sirven para el auto consumo o el desarrollo de parcelas demostrativas y la recreación pasiva.

Artículo 635º. Condominio Campestre.- Es el sitio acondicionado para recreo y descanso, por lo general está organizado con una administración única, se construyen casas con características muy similares a las urbanas, donde se comparte el aire, el paisaje, el silencio y la tranquilidad.

1. **Uso principal:** Las actividades a desarrollar como uso principal es el de parcelación o condominio cerrado con la vivienda campestre en sus diferentes modalidades unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar con una densidad máxima de 10 viviendas por cada 10.000 m^2.
2. **Usos complementarios:** Teniendo en cuenta la actividad específica a desarrollar, su compatibilidad con el uso principal y su impacto ambiental y social. Es permisible las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación, a diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población, a excepción de universidades, institutos tecnológicos de educación formal y no formal y cementerios.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

3. Usos condicionados.- Es decir, un uso comercial puede ser compatible con un uso residencial campestre, siempre y cuando no altere negativamente la estética del lugar y la tranquilidad de los habitantes de la zona. Comprende las actividades de compra y venta de bienes y servicios e intercambio y de actividades correspondientes a la prestación de servicios en general.

Artículo 636º. Establecimientos Comerciales de Cobertura Zonal Grupo 1. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Parágrafo 1.- Las estaciones de servicio deberán estar ubicadas a mas de 60 metros de multifamiliares y establecimientos dotacionales que presente concentración de población. Igualmente deberán presentar para su licenciamiento un análisis de amenazas y riesgos, así como su plan de contingencia.

Parágrafo 2. Las bodegas de almacenamiento y las ventas de insumos para la construcción que funcionen en áreas mayores a 1.000 metros cuadrados se clasifican como comercio de cobertura Regional.

Parágrafo 3.- Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Artículo 637º.- Comercio de Cobertura Zonal Grupo 2. Son aquellos establecimientos de alto impacto físico, referidos a la prostitución y actividades afines lo cual los hace totalmente incompatibles con la vivienda, el dotacional (Educación, Religioso, Institucional, Defensa y Seguridad).

De las características del comercio de Cobertura Zonal Grupo 2. El comercio de cobertura zonal grupo 2 presenta las siguientes características:
1. Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios.
2. Genera tráfico vehicular por lo cual requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.
3. Funciona en horarios diurnos y nocturnos.
4. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.

Establecimientos Comerciales de Cobertura Zonal Grupo 2. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme.

Artículo 638º.- Comercio De Cobertura Regional.- Comprende los usos comerciales orientados

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad y el área regional aferente mediante la oferta concentrada de gran variedad.

Características del Comercio De Cobertura Regional. El comercio de cobertura regional presenta las siguientes características:

1. Requieren servicios de infraestructura específicos, como en el caso de las actividades mercantiles.
2. Requiere zonas especializadas para cargue y descargue de productos.
3. Requiere zonas especializadas de maniobra y parqueo de vehículos pesados.
4. Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes según lo estipulado en el capítulo de Áreas de Actividad.
5. Funcionan en horarios laborales diurnos y nocturnos.
6. Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito, congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar el tráfico de vehículos pesados.
7. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.

Parágrafo.- Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Artículo 639º.- Establecimientos del Comercio De Cobertura regional grupo1. Pertenecen a este grupo los establecimientos de actividades comerciales generadas por el servicios de transporte Público y privado como salas de venta de vehículos nuevos y usados, venta de repuestos y reparación de vehículos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 640º.- Establecimientos del Comercio de Cobertura regional grupo2.
Pertenecen a este grupo los establecimientos generados por la actividad turística prioritaria definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 641º.- Establecimientos del Comercio De Cobertura regional grupo3.
Bodegas surtidoras de mayoristas, depósitos mayoristas y de materiales de construcción con áreas superiores a 1000 metros cuadrados, para todos los casos. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme.

Artículo 642º.- Comercio Recreativo.- Corresponde actividades comerciales que suministran servicios para el esparcimiento lúdico, senderismo, jardines botánicos, deporte de aventura extremas, contemplativas paisajísticas, de atracciones mecánicas, circenses, culturales, recreación y deporte.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Características del Comercio Recreativo. El comercio recreativo presenta las siguientes características:

- Requiere de infraestructura especializada para la prestación de sus servicios.
- Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Establecimientos del Comercio Recreativo. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme.

Artículo 643º.- Comercio Hotelero. Corresponde a la actividad comercial que suministra servicios de alojamiento temporal. Se desarrollan en edificaciones especializadas para el uso.

Características del Comercio Hotelero. El comercio hotelero presenta las siguientes características:

- Requiere de infraestructura especializada para la prestación de sus servicios
- Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.
- Pueden prestar servicios de restaurante, lavandería, bar y discoteca, con toda su infraestructura al interior del predio.

Establecimientos del Comercio Hotelero. Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 644º.- Uso Dotacional. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población. Descripción del uso dotacional según su impacto y normatividad especifica

Pertenecen a este grupo los establecimientos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Artículo 645º.- Dotacional de Cobertura zonal.

Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan afluencia concentrada de usuarios
b. Generan tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren espacio público complementario especializado.
d. Generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Artículo 646º.- Dotacional de Cobertura Urbana Regional. Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio y la región. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.
El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan alta concentración de usuarios
b. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren relación directa con el transporte público.
d. Requieren espacio público complementario especializado.
e. Generan usos complementarios.
f. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Artículo 647º. De las Intervenciones.- Los "tipos de intervención" definen los objetivos diferenciales de desarrollo en correspondencia con la situación actual y la vocación de las áreas identificadas por zonas homogéneas, según tipo, capacidad y aptitud del suelo. A la vez, orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco de la formulación se establecen para el uso y ocupación del territorio rural.

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

Artículo 648º. De los Aspectos Generales.- La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura del desarrollo armónico de la zona rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación, con la diferencia de que la exigencia de cesiones solo es aplicable a estos últimos.

La reglamentación específica definirá los aprovechamientos para vías locales, el espacio público, las afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

Parágrafo.- Las cesiones para vías públicas, espacio público e infraestructura de servicios públicos serán gratuitas.

Artículo 649º. Normas Urbanísticas Generales.-

1. El tamaño mínimo del lote será de 35 x 30 metros y la densidad máxima de 10 viviendas por hectárea, aislamientos sobre vías y predios vecinos mínimo de 5 metros.
2. Todo desarrollo en el suelo suburbano, destinará no menos del 70% del predio, a la conservación de la vegetación nativa existente, con el fin de proteger el medio ambiente y los recursos naturales (numeral 31, artículo 31 de la ley 99/93).
3. Toda parcelación o construcción en suelo suburbano debe respetar los retiros correspondientes a los corredores viales, sobre los cuales se localicen, de acuerdo con la normatividad vial vigente y la establecida en esta reglamentación.
4. Que se provea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
5. Que el emplazamiento del proyecto se ajuste a las condiciones topográficas del terreno (en el sentido de las curvas de nivel naturales).

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

6. Que todo lote tenga frente a una vía.
7. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de la construcción y parcelación.
8. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes del proceso de construcción y parcelación.
9. Para predios que antes de la aprobación de este Plan tengan área inferior a 10.000 m^2, certificada en la correspondiente ficha catastral, se permite que el propietario construya una sola vivienda, con índice de ocupación del 20% del área neta y de construcción del 15% del área neta y altura máxima igual a dos pisos más altillo contados a partir del nivel de acceso principal.
10. Comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas residuales, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios.
11. Cualquier desarrollo en suelo suburbano deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, el cual debe ser debidamente aprobado por la autoridad ambiental.
12. Cualquier construcción en suelo suburbano deberá tener en cuenta los condicionamientos y franjas para redes de alta tensión, redes primarias de servicios públicos, las relacionadas con vías de carácter nacional, departamental, municipal y de acceso local, y todos aquellos relacionados con respecto a infraestructuras o actividades que así lo requieran, y las diferentes categorías de suelo de protección y aquellas contempladas por el Plan de Normatividad del suelo suburbano, en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o aquellas normas que lo modifiquen o complemente.

Artículo 650º.- Altura Máxima y de la Habitalidad.- La altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener altillo integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. Se estudiarán como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.

Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios. En las zonas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una vivienda adicional por parcela destinada a la habitación del mayordomo.

Artículo 651º.- Estacionamientos.- Para calcular la cantidad de parqueos de un proyecto, se debe tener en cuenta el total de las unidades de vivienda resultantes y el total de área intervenida para otros usos.

El planteamiento de estacionamiento debe cumplir con las normas exigidas sobre rampas y tratamiento de antejardines. Las dimensiones mínimas para cada tipo de estacionamiento de automóvil son, 4.50m por 2.30m con áreas para maniobrar mínimo de 5m de ancho.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Las construcciones nuevas que sean aprobadas a partir de la vigencia del presente documento deben cumplir con los cupos de estacionamiento al interior de cada predio en la siguiente proporción:

1. Vivienda campestre: 1 cupo por cada unidad de vivienda.
2. Comercio compatible: 1 cupo por cada 100 mts de Construcción.
3. Institucional: 1 cupo por cada 100 mts de Construcción.

Artículo 652º.- Fraccionamiento de Predios Rurales.- Para el fraccionamiento de los predios rurales se le dará cumplimiento a lo establecido en el Artículo 83 de Ley 1152 de 2007 que determina "Con el objeto de prevenir el fraccionamiento antieconómico de la propiedad privada de los predios rurales en el país, no podrán estos dividirse por debajo de la extensión determinada por el Consejo Directivo del Incoder para las Unidades Agrícolas Familiares en las respectivas regiones, salvo en los siguientes casos:

1. Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas unidades de producción anexas;
2. Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada, para un fin principal distinto a la producción agropecuaria y/o forestal;
3. Los que constituyan propiedades que, por sus condiciones especiales, sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como Unidades Agrícolas Familiares, conforme a la definición contenida en esta ley;
4. Los casos en los que el Consejo Directivo del Incoder establezca la posibilidad de efectuar tal fraccionamiento, las causales de autorización de dicho fraccionamiento serán objeto de reglamentación por parte del Consejo Directivo o la norma que la complemente, adicione, modifique o sustituya.

Artículo 653º. Proyectos Comerciales y de Servicios.- Los proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5000 m^2) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en las unidades de planificación rural, y deberán cumplir con lo siguiente:

1. Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.
2. Los servicios eco turísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en la unidad de planificación rural.

Artículo 654º. Cesiones Obligatorias. De conformidad con lo previsto en el Artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria. Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración.

Establézcase el 7% del área neta urbanizable para las cesiones para vías locales, entre las que se tiene en cuenta las transversales y vías de desaceleración; las cesiones para espacio público establézcase en el 10% entre estas se cuentan las franjas de asilamiento y para los equipamientos colectivos un 10%.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezcan el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Los conjuntos cerrados o parcelaciones campestres que se hayan realizado en suelo rural suburbano que no hayan contemplado o realizado a la fecha las áreas de cesión obligatoria de espacio publico y equipamiento se deberán adelantar en las zonas donde por decreto reglamentario establezca el municipio.

Artículo 655º. Otorgamiento de Licencias en Suelo Rural y Rural Suburbano- Para la expedición de licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano deberá sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto en los Decretos Nacionales 097 de 2006 y 564 de 2006 y 3600 de 2007, en las demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

Obligación de suministrar la información de licencias. Con el fin de facilitar las funciones de evaluación, prevención y control de los factores de deterioro ambiental, los curadores urbanos remitirán a la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, dentro de los primeros dos (2) días hábiles de cada mes, la información de la totalidad de las licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano que hayan otorgado durante el mes inmediatamente anterior.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Parágrafo 1.- Los suelos que en este momento se encuentran urbanizados con asentamientos humanos en la periferia del perímetro urbano y que están clasificados en suelo rural, serán objeto de un estudio UPR para determinar las áreas de cesión y su articulación a sistema vial.

Parágrafo 2.- Los asentamientos los cuales en la presente revisión y ajuste, serán considerados objeto de legalización o reubicación según sea el caso y posteriormente, su incorporación al suelo suburbano bajo la figura de parcelación o conjunto campestre.

Artículo 656º.- Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y 108 del Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que los modifique, complemente o sustituya, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la modifique, complemente o sustituya, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

CAPITULO XIII

BANCO INMOBILIARIO

Artículo 657º.- Banco Inmobiliario.- El Banco Inmobiliario que se constituya es la instancia para la coordinación y desarrollo del programa de generación de espacio público y equipamiento que constituye el proyecto mas ambicioso del Plan de Ordenamiento vigente. El banco implica entonces el diseño de estrategias de gestión y compensación de obligaciones urbanísticas y la identificación de instrumentos que hagan posible reservar las franjas de terreno que se requiere para el desarrollo.

Artículo 658º.- Objeto. El Banco Inmobiliario tendrá por objeto la reserva o adquisición de tierras e inmuebles para el cumplimiento de los siguientes fines:

a. Ejecución de Planes de Vivienda de Interés Social.
b. Preservación del patrimonio cultural
c. Constitución de zonas de reserva para el desarrollo futuro del municipio
d. Constitución de zonas de reserva para la preservación del medio ambiente
e. Provisión de espacios públicos urbanos.
f. Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.
g. Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

h. Ejecución de proyectos de integración y reajuste de tierras.

CAPITULO XIV

PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 659º.- Programa de Ejecución.-Atendiendo lo preceptuado en el Articulo 28 de la Ley 388 de 1997 la Revisión y los Ajustes al los Plan de Ordenamiento Territorial, se tiene con especial énfasis el Programa de Ejecución del POT entendiéndola como el resultado de todo un accionar de hechos producidos por la misma dinámica de desarrollo y de las necesidades del municipio en general, el cual entre otros, inscribe los enfoques, programas y proyectos del actual plan y los diseñados por el ejecutivo municipal, dentro del Plan de Desarrollo que plasma los compromiso de la administración, para su periodo de gobierno en el corto plazo el mediano y largo plazo.

El Programa de Ejecución de la revisión y ajuste del POT, como instrumento de corto plazo, tiene una vigencia de 3 años, es decir, 2009-2011. Incluye los últimos tiempos de esta Administración y necesariamente deberán las próximas administraciones culminar el desarrollo de mediano y largo plazo**(Ver Anexo 46)**

Artículo 660º.- Articulación con el Plan de Desarrollo Municipal. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos y propósitos del presente Plan de Ordenamiento Territorial y alcanzar el modelo territorial adoptado, las administraciones municipales siguientes deberán incluir en su correspondiente Plan de Desarrollo lo concerniente al Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento, que formará parte del Plan Plurianual de Inversiones.
El Programa de Ejecución contendrá los proyectos estratégicos previstos en este Acuerdo, el monto de los recursos asignados para el período, la fuente de financiación y la entidad responsable de su gestión o ejecución según sea el caso.

Artículo 661º.- Programa y Proyectos a Corto Plazo.- Todos los Proyectos y Programas plasmado a corto plazo en este programa de ejecución que contribuirán al incremento y el mejoramiento de infraestructura de espacio público, equipamiento comunal, salud, educación, transporte, sistema vial, sistema recreativo, de medio ambiente y vivienda entre otros y que permitan y fortalezcan el desarrollo local y mejoren la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Neiva, se ejecutarán en el período restante de la Administración del Doctor Héctor Aníbal Ramírez Escobar. Dentro del Programa de ejecución a corto plazo se definen los siguientes programas y proyectos detallados en el anexo 45.

TITULO V

CAPITULO I
DISPOSICIONES FINALES

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

Artículo 662º.- Criterios de interpretación del Plan de Ordenamiento. De conformidad con el artículo 102 de la ley 388 de 1997 y el artículo 37 del Decreto Nacional 1052 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. (Ver Anexo 46)

Para ello se aplicará en su orden:
1. La Constitución Nacional y las leyes que traten asuntos relacionados.
2. La ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
3. Las Ley 99 de 1993.
4. El Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial.
5. El Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial

Articulo 663º.- Ajuste del Documento Técnico de Soporte. La Administración Municipal, en el término de tres meses a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, ajustará el Documento Técnico de Soporte a lo aprobado por el Concejo Municipal, de manera que sea estrictamente coincidente.

Articulo 664º.- Centro de Documentación del Municipio. Todas las Secretarías, Despachos o Dependencias pertenecientes a la Administración Municipal, remitirán al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los estudios, análisis y proyectos que se encuentren almacenados, archivados o en etapa de producción, en medio magnético y documental, con el fin de crear el Centro de Documentación del Municipio. Para garantizar la sostenibilidad de los parques locales, espacios culturales y/o patrimoniales, a través de la disposición de recursos y se permite la vinculación de la comunidad y el sector privado en la administración y mantenimiento de los espacios comunes.

Artículo 665º.- Sistema de información geográfica y expediente municipal. Con el fin de contar con un sistema de información que sustente el análisis territorial y la definición y ajuste de las políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial el municipio adoptará un sistema de información geográfica y tomara las medidas para su complementación y actualización permanente, igualmente organizará el expediente Municipal conformado por los documentos, planos georeferenciado, acerca de la organización urbana del municipio.

Artículo 666º.- Sistema de divulgación. La Administración Municipal diseñará y publicará una cartilla que permita la difusión de lo establecido en la presente Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 667º.- Evaluación y Seguimiento. Con el fin de realizar los ajustes pertinentes para garantizar que el Plan de Ordenamiento Territorial cumpla con los objetivos e incida efectivamente en la organización del territorio en función de la vocación del municipio y el

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

modelo de ocupación esperado la Administración Municipal elaborará un informe donde se presenten la evolución de los principales indicadores de ejecución del POT, los avances logrados y las dificultades encontradas con los correctivos requeridos para que se logren los objetivos, los programas y proyectos del Programa de Ejecución.

El informe se presentará para su concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y al Concejo Municipal en las sesiones ordinarias del mes de Julio de cada año.

El informe con las conclusiones y recomendaciones finales del Concejo Municipal serán divulgados a la comunidad de manera directa en reuniones adelantadas para tal fin, a través de un medio impreso y por intermedio de un medio de comunicación masivo.

Artículo 668º.- Competencia del control urbano. Corresponde a la Secretaría de Gobierno, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

Artículo 669º.- Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.
2. Las obras de adecuación a las Normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si éstas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble.

Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el literal A.1.3.9 de la Norma Técnica Sismo resistente (NSR-98), se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

Parágrafo 1. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

Parágrafo 2.- El propietario del predio o el titular de la licencia, sobre el cual se adelanten procesos de parcelación o urbanización y sobre aquellos que se han sometido a un proceso parcial de urbanización, en razón de su área o de las exigencias estipuladas en la expedición de la licencia, deberá adelantar el trámite de Recibo de Obras de parcelación o urbanización ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo 3.- Se entiende por Recibo de Obras, la declaración mediante la cual la entidad municipal hace constar que las obras ejecutadas están acorde con lo aprobado en la licencia urbanística, cumplen con los requisitos establecidos por las entidades competentes y con las normas básicas vigentes de urbanismo y construcción.

Parágrafo 4.- En los eventos en que la licencia se haya otorgado con violación a las normas urbanísticas y constructivas, y lo construido corresponde a lo aprobado, el Departamento Administrativo de Planeación otorgará el respectivo Recibo de Obras dejando constancia que la licencia se otorgó sin sujeción a la normativa vigente y esta actuación se comunicará a las autoridades competentes para las investigaciones a que hubiere lugar.

Parágrafo 5.- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la modifique, complemente o sustituya, reglamentara lo pertinente al recibo de obra de parcelación o urbanización y a la expedición del certificado de permiso de ocupación.

Artículo 670º.- Infracciones urbanísticas. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la ley 388 de 1997.

Artículo 671º.- Aplicabilidad de las normas urbanísticas. Las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento son de obligatorio cumplimiento en todo el territorio del municipio.

Artículo 672º.- Procedimiento para la Imposición de Sanciones: Para la imposición de las sanciones previstas la Alcaldía observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en concordancia con la Ley 388 de 1997.

Artículo 673º.- Sanciones. El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Los procedimientos para la Administración serán los contenidos en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo.- En caso de contradicción de las normas adoptadas mediante el presente Acuerdo con normas de superior jerarquía se aplicara la de superior jerarquía.

Artículo 674º.- ***Vigencia y derogatorias.*** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación; y deroga en especial el Acuerdo 016 de 2000 y todas las disposiciones que le sean contrarias. Los planos y anexos referidos en el articulado hacen parte integral del presente Acuerdo.

Dado en Neiva a los treinta y un (31) días del mes de julio del año dos mil nueve (2009).

JESÚS GARZÓN ROJAS
Presidente Concejo de Neiva

BEATRIZ ROJAS BUSTOS
Secretaria General Concejo de Neiva

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo 026 de 2009, presentado por el Doctor **HECTOR ANÍBAL RAMÍREZ ESCOBAR**, Alcalde del Municipio de Neiva, fue aprobado en primer debate en la sesión extraordinaria de la comisión primera Plan de desarrollo económico,

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 – 8713472 – 8722306-04

social, y servicios públicos, el día 31 de mayo de 2009, según ponencia presentada por el Honorable Concejal JHON JAIRO TRUJILLO PERDOMO, surtiéndose su aprobación en segundo debate en la sesiones ordinarias de plenaria los días 28, 29, 30 y 31 de Julio de 2009.

BEATRIZ ROJAS BUSTOS
Secretaria General Concejo de Neiva

Nelson Javier Aguirre

ALCALDIA DE NEIVA

Neiva, cuatro (4) de septiembre de dos mil nueve (2009)

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ORLANDO ANDRES RODRIGUEZ ALFARO
Alcalde de Neiva (E)

Vo. Bo. CARLOS ENRIQUE POLANIA FIERRO
Director Departamento Administrativo Jurídico

Centro Comercial Popular Los Comuneros
Piso 4o. Tels: 8713845 - 8713472 - 8722306-04