

ACUERDO N° 017 DEL 2019

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARA - HUILA, ACUERDO 044 DE 2013

EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO DE YAGUARA, HUILA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 7 y 9 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, literales a y b del numeral 40 del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, Ley 388 de 1997 y Decretos 1076 y 1077 de 2015.

ACUERDA:

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN: Adóptese la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Yaguará (Acuerdo 044 de 2013), bajo la modalidad de modificación excepcional de norma urbanística, la cual se desarrolla en el presente articulado y sus anexos, así como los documentos Memoria Justificativa, Evaluación y Seguimiento, Documento Técnico de Soporte y sus correspondientes anexos y la cartografía, Plan y sus contenidos que tendrá una vigencia conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, artículo 28, y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, de tres (3) periodos constitucionales.

ARTICULO 2. PREVALENCIA DEL TEXTO DEL PRESENTE ACUERDO: De conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el presente Acuerdo y la cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto de este y corresponderá al Alcalde municipal, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial. En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. El mismo procedimiento será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

ARTICULO 3. Modifíquese el Artículo 35 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedará así:

Retiros a corrientes de agua o ronda Hídrica. Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes paralelas a las líneas de máxima inundación a los bordes del canal natural o artificial -ya existentes-, acorde con la caracterización que para tal efecto realice la Administración municipal, cuyas funciones básicas son:

- Servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos.
- Apoyar la conservación del recurso hidrológico.
- Brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural.
- Hacer posible la eventual constitución de servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce.
- Proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos.
- Conformar corredores biológicos que sirvan como conectores entre los demás elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto, los retiros no pueden ocuparse con construcciones o edificaciones, solo deberán ser intervenidos con cobertura vegetal, arbórea o boscosa nativa en cauces naturales.

Sin perjuicio de las actividades de manejo del recurso hidrográfico, las áreas y fajas de protección del sistema hidrográfico estructurante forman parte del sistema de espacio público como corredores paisajísticos, ecológicos y podrán ser utilizados como áreas de recreación pasiva, como servidumbres para el sistema de servicios públicos, desarrollo de parques lineales o como parte de la red de circulación peatonal.

En cumplimiento de la resolución 957 de 31 de mayo de 2018 donde se adopta la guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia y decreto 2245 de 2017 por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas, establecen los siguientes criterios:

1. Criterios para la delimitación de la línea de mareas máximas y la del cauce permanente:

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

- a. La franja de terreno ocupada por la línea de mareas máximas deberá considerar la elevación máxima producida por las mareas altas o pleamar y la marea viva o sicigial. La misma será la que reporte la Dirección General Marítima y Portuaria de acuerdo con lo establecido en el Decreto-Ley 2324 de 1984 o quien haga sus veces.
 - b. El cauce permanente se delimitará desde un análisis de las formas de terreno, teniendo en cuenta que éste corresponde a la geoforma sobre la cual fluye o se acumulan el agua y sedimentos en condiciones de flujo de caudales o niveles sin que se llegue a producir desbordamiento de sus márgenes naturales.
2. Criterios para la delimitación física de la ronda hídrica: El límite físico será el resultado de la envolvente que genera la superposición de mínimo los siguientes criterios: geomorfológico, hidrológico y ecosistémico.
- a. Criterio geomorfológico: deberá considerar aspectos morfoestructurales, morfogenéticos y morfodinámicos. Las unidades morfológicas mínimas por considerar deben ser: llanura inundable moderna, terraza reciente, escarpes, depósitos fuera del cauce permanente, islas (de llanura o de terraza), cauces secundarios, meandros abandonados, sistemas lénticos y aquellas porciones de la llanura inundable antropizadas. La estructura lateral y longitudinal del corredor aluvial debe tenerse en cuenta mediante la inclusión de indicadores morfológicos.
 - b. Criterio hidrológico: deberá considerar la zona de terreno ocupada por el cuerpo de agua durante los eventos de inundaciones más frecuentes, de acuerdo con la variabilidad intra-anual e inter-anual del régimen hidrológico, considerando el grado de alteración morfológica del cuerpo de agua y su conexión con la llanura inundable.
 - c. Criterio ecosistémico: deberá considerar la altura relativa de la vegetación riparia y la conectividad del corredor biológico, lo cual determina la eficacia de su estructura para el tránsito y dispersión de las especies a lo largo del mismo.

En el proceso de implementación de los criterios contenidos en el presente artículo, las autoridades competentes evaluarán las situaciones particulares y concretas que hayan quedado en firme y adoptarán las decisiones a que haya lugar.

En los canales artificiales de riego, se permite una franja de mantenimiento conforme al reglamento de la concesión de aguas que se estime conveniente según los estudios técnicos aprobados por la autoridad ambiental. Sobre éste no se permitirá cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro, construcción de kioscos o casetas comerciales, vías,

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, antenas parabólicas, de radio o televisión, etc., tanques de almacenamiento de gas o instalaciones similares.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos a los cauces de las quebradas, arroyos, caños, manantiales, humedales y escurrideros naturales de flujo no continuo. La administración ha definido un sitio aledaño a la planta de residuos sólidos.

Las Coberturas o Box-Couvert, como eventos específicos de canalización solo se podrán ejecutar en los siguientes casos:

- Cuando exista un proyecto vial aprobado que implique la cobertura de un tramo de alguna corriente de agua para su desarrollo o para dar continuidad a vías o corredores, preferencialmente de transporte público, donde la cobertura resulte la estructura más económica.
- Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar solo sea posible a través de una quebrada o caño, caso donde solo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía. Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorio de la calidad del agua y donde las empresas prestadoras de servicios no tengan proyectados colectores paralelos para el saneamiento.
- En terrenos donde sea necesaria la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica o donde por circunstancias especiales permisibles del caudal máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo geológico.

Parágrafo: Una vez adoptado el Plan de Ordenación y Manejo del Recurso Hídrico del río Yaguará-Pedernal se aplicará en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial por ser norma de superior jerarquía.

ARTICULO 4. Modifíquese el Artículo 39 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

Zona Rural. Las zonas que presentan Amenaza Natural para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad. Son: **(Ver Plano FCG-06 Amenazas Naturales).**

Por inundación: las zonas aledañas a las fuentes hídricas, incluida la cota máxima (561.50 m.s.n.m.) de inundación prevista por la Central Hidroeléctrica de Betania para el embalse.

Para efecto de establecer la proyección horizontal de la ronda de protección hídrica del embalse de Betania se debe considerar lo establecido en el plan de manejo ambiental de la represa Betania y al Manual de Operación del Embalse de Betania para un periodo de retorno a 100 años y que en ningún caso será inferior a la cota de seguridad establecida por el municipio de Yaguará de 561.51 MSNM

Por erosión y deslizamiento: las áreas afectadas por esta amenaza se localizan principalmente en las veredas Arenoso (sitio denominado La Bolsa), Flandes (sitio denominado La Banca), Letrán (quebrada La Boa), Vilú (finca Venecia) y Jagual (vía Yaguará – Neiva, Km. 2,9 y 13), la cual también presenta desprendimientos de materiales (rocas).

Tabla No. 4 Localización de las zonas de Amenaza Natural del Municipio

Punto de la amenaza	Ubicación	Tipo de Amenaza
La Bolsa	Vereda Arenosa	Erosión
Sartaneja	Vereda Floresta	Socavamiento
La Banca	Vereda Flandes	Deslizamiento
San Cayetano	Vereda Flandes	Deslizamiento
El Partidero	Vereda Bajo Mirador	Desbordamiento
Venganubia	Vereda Arenoso	Deslizamiento
Vía Yaguará-Neiva		Deslizamiento
Los Remansos	Vereda Letran	Erosión

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT. 2013

En el municipio de Yaguará de acuerdo al estudio realizado en convenio con la Universidad Nacional sede Medellín y La CAM denominado “Evaluación de las amenazas potenciales de origen Geológico (Actividad sísmica y volcánica), Geomorfológica (Remoción en masa y erosión) e Hidrometeorológico (Dinámica fluvial, inundación y sequias), y caracterización geotécnica preliminar de las cabeceras municipales del departamento del Huila. I Nivel Regional se presentan las siguientes amenazas:

Amenaza por erosión moderada: Con predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción, surcos y cárcavas en la vereda Upar y en gran parte de la Veredas La Paz, El Viso, Flandes, La Floresta, Arenoso, Vilú con un área de 16.037,15 Has que representa el 48.31% del área del Municipio.

Amenaza por erosión severa: Por remociones en masa, cercenamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación en parte de las veredas Letrán, Upar, La Paz, Jagual, El Viso, La Floresta y Vilú con un área de 6.657,38 Has representa el 20.05% del Municipio.

Amenaza por régimen de corrientes.

Las avenidas torrenciales se presentan entre la vereda La Floresta y Flandes, y en pequeñas porciones en la vereda El Viso con un área de 300,01 Has y representa el 0.90% del Municipio.

Tabla No.5 Amenazas Naturales

Símbolo	Amenazas	Área (Has)	%
AAT	Amenaza por avenidas torrenciales	300,01	0,90
AN	Amenaza Nula	10204,17	30,74
EM	Erosión moderada : predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción, surcos y cárcavas.	16037,15	48,31
ES	Erosión severa : remociones en masa, carcavamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación	6657,38	20,05
Total		33.198,70	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

ARTICULO 5. Modifíquese el Artículo 70 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

Suelo de protección. Constituidos por las zonas y áreas de terreno que por sus características ambientales, paisajísticas o geográficas, 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 amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, los aislamientos de los ríos, quebradas y arroyos; el área de la ribera del embalse hasta la cota 561.51 metros sobre el nivel del mar; las áreas verdes sobre las vías tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Retiros en las franjas de alta tensión. En las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión no se permite la construcción de ningún tipo de edificación, proyectos viales, senderos peatonales o espacios para el desarrollo de actividades recreativas activas o pasivas. Aunque proyectos viales sí podrán construirse de manera perpendicular o transversal debajo de líneas de alta tensión.

Las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión donde las condiciones de topografía lo permitan, éstas se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de la franja y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones o las cesiones para parques, den frente a hacia dichas vías. En el caso donde la topografía no lo permita se exigirá igualmente la distancia con los retiros exigidos y los correspondientes a la vía como si existiera; Las culatas posteriores de las edificaciones o los

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

cerramientos de los conjuntos cerrados no podrán dar frente directo a las citadas franjas sin mediar una vía, bien sea peatonal o vehicular.

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSION (kv)	ANCHO MINIMO (m)
TORRES	500	60
TORRES	220-230 2 ctos	32
	220-230 3 ctos	30
POSTES	220-230 2 ctos	20
	220-230 3 ctos	15
TORRES	110-115 2 ctos	20
	110-115 3 ctos	20
POSTES	110-115 2 ctos	15
	110-115 3 ctos	15

Tabla No 17. Retiros en las franjas de alta tensión
Fuente: Electrificadora del Huila 2011

Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kv, debe tener una zona de servidumbre también conocida como zona de seguridad, derecho de vía o zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que bajo ninguna circunstancia se presenten accidentes con personas o animales, en cuanto a contactos directos o indirectos: además alrededor de una línea que transporta energía eléctrica se forma un campo electromagnético que depende del nivel de tensión, el cual no debe causar perturbaciones al medio ambiente y menos a quienes lo habitan en la cercanía.

Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas, evitando el riesgo para las edificaciones y quienes las ocupen.

Para tales efectos no se deben construir edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre y menos debajo de los conductores de la línea, limitándose el uso del suelo y facultando a las autoridades de vigilancia denunciar las violaciones a estas prohibiciones, delimitadas por los siguientes anchos cuyo centro es el eje de la línea:

También se deben respetar los retiros que se contemplan en la Resolución 0532 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, relacionados con las quemadas abiertas controladas en áreas rurales del material residual producto de las cosechas para la incorporación y preparación del suelo que requieren dichas actividades agrícolas las distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía son:

- De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 200 kv – 32 metros.
- De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 500 kv – 64 metros.
- De la línea imaginaria debajo de las líneas de baja y media tensión – 24 metros.

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

- Alrededor de las subestaciones eléctricas – 50 metros.

Las anteriores restricciones se constituyen en normas urbanísticas y generan restricción de uso para los propietarios de los terrenos y son directrices para la Oficina de Planeación al momento de otorgar licencias de construcción.

ARTICULO 6. Modifíquese el Artículo 136 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

Clasificación de los usos del suelo. Los distintos usos se clasifican teniendo en cuenta la tipología edificatoria y la escala de cobertura, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad. La clase de artículo, producto o servicio que se ofrezca dentro de la edificación corresponde a la clasificación de actividades. (Ver plano FU-11M Usos del Suelo Urbano)

Los suelos urbanos se clasifican de la siguiente manera:

- a. Uso del suelo residencial.
- b. Uso del suelo comercial y de servicios.
- c. Uso del suelo institucional.
- d. Uso del Suelo Recreacional
- e. Suelo de Protección

Tabla No. 24. Uso del Suelo

DESCRIPCIÓN	AREA (Has)	PORCENTAJE %
Comercial y de Servicios	11.86	12.09
Institucional	8.00	8.18
Protección	20.72	21.13
Recreacional	2.61	2.67
Residencial	54.87	55.95
TOTAL	98.07	100.00

Fuente: Equipo Técnico Ajuste EOT 2019

ARTICULO 7. Modifíquese el Artículo 139 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

Clasificación del suelo por actividad

Recreación y Turismo. Comprende actividades de recreación pasiva y activa, con posibilidad de prácticas deportivas de tipo urbano y rural, que pueden ser aprovechados con fines turísticos dadas sus características (agroturismo, ecoturismo y turismo natural).

Comercial. Comprende los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. Se clasificarán en cuatro grupos de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, según la actividad y el servicio que prestan:

GRUPO 1: Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como:

Venta de Bienes

- a) Alimentos al detal para consumo diario de bebidas, ranchos, licores, expendio de carne y pescado, salsamentaría, tiendas de esquina y similares.
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias y perfumes. c) Artículos de la línea múltiple y al detal: almacenes y boutiques.

Venta de Servicios

- a) Servicios personales: salones de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería.
- b) Servicios alimenticios al detal.
- c) Servicios profesionales: estudio de arquitectos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos, Odontólogos, y laboratorios clínicos.
- d) Servicios florales: floristerías y similares.

GRUPO 2: Son establecimientos condicionados o restringidos con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico tales como:

Venta de Bienes

- a) Artículos fonográficos: almacenes de discos.
- b) Instrumental: equipos científicos y aparatos fonográficos.
- c) Exhibición y venta de vehículos.
- d) Combustibles y similares: venta de combustible, carbón, y estaciones de gasolina.

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

- e) Insumos industriales, artículos de agricultura e insumos agropecuarios.
- f) Estaciones de servicios.
- g) Artículos de ferretería.

Venta de Servicios

- a) Personales: saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
- b) Turísticos: hoteles, aparta hoteles y residencias.
- c) Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
- d) Parqueaderos: Provisional y permanente.

GRUPO 3: Son los establecimientos que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanísticos no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como:

Venta de servicios

- a) Bodegas de almacenamiento o depósito.
- b) Curtiembres

GRUPO 4: Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón son prohibidos en áreas residenciales.

- a) Industrias Molineras y de productos químicos.
- b) Mecánica e industria pesada.
- c) Talleres a gran escala de ornamentación, zapatería y carpintería.

Venta de Servicios

- a) Recreativos: Griles, discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de lenocinio, galleras y canchas de tejo.
- b) Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.
- c) Funerarios: Salas de velación.

Los establecimientos no compatibles con lo dispuesto en la presente clasificación y que a la aprobación del Acuerdo de adopción del EOT ya estén en funcionamiento, no podrán realizar ensanches o ampliaciones en sus instalaciones y deberán reubicarse en las zonas establecidas para tal fin en un término no superior a dos (2) años.

Industrial. Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas. Los establecimientos y zonas industriales o sea aquellos destinados a la explotación y tratamiento de materia prima, se clasificarán, así:

- Tipo A: Industria extractiva.
- Tipo B: Industria transformadora.

GRUPO 1: Pequeña Industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. (Microempresas).

GRUPO 2: Es aquella empresa no compatible con otros usos, dado su impacto ambiental, y las restricciones de localización debido a su magnitud y a la congestión peatonal y flujo vehicular.

Las instalaciones industriales que se ubiquen en la zona industrial deberán a toda costa evitar que las emisiones o vertimientos 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.

A partir de la sanción del Acuerdo de adopción del EOT no podrá establecerse en el territorio municipal ningún tipo de industria clasificada como tal en esta clasificación, fuera del área industrial, ni se permitirá la construcción de ampliaciones para las industrias establecidas por fuera del área industrial.

Para la clasificación de los establecimientos industriales, la Secretaría de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables:

- a) Tamaño de la industria teniendo en cuenta: número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.
- b) Impacto ambiental teniendo en cuenta: consumo de servicios públicos: agua, energía y aseo.
- c) Producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).
- d) Impacto urbanístico teniendo en cuenta: la generación de tráfico y la generación de usos conexos.
- e) Tipo de productos.

Establecimientos y Zonas Institucionales. Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación, a diferentes niveles de servicios sociales,

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

asistenciales y administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud e impacto ambiental.

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como: Servicios Culturales y Educativos, universidades y similares; sociales y asistenciales, como hospitales, similares; servicios de seguridad y justicia según su magnitud; y de culto, a excepción de cementerios.

GRUPO 2: Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el impacto ambiental que producen, por lo tanto, tienen restricciones en su localización; tales como: servicios de seguridad. (Instalaciones militares)

Todos los predios que a la fecha de sanción acuerdo que adopte el EOT, salvo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, que contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para el fin, deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en éste acuerdo.

Establecimientos y Zonas Recreacionales. Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos, así:

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: clubes campestres, parques y zonas verdes.

GRUPO 2: Son aquellos condicionados con el uso residencial en razón de impacto social y ambiental, pero con restricciones en su localización debido a su impacto urbanístico tales como: centros deportivos, centros de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

Todos los predios que, a la fecha de sanción al presente acuerdo, estén destinados a usos recreativos; no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal, en la totalidad del área del predio.

Residencial Urbano. Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones, espacios definidos para habitación familiar, y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 8. Modifíquese el Artículo 146 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

Uso residencial (AAR).

Uso Principal:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Agrupaciones o Conjuntos.

Usos Complementarios:

Comercio Grupo 1. Institucionales Grupo 1. Recreativos Grupo 1. Industria Tipo B Grupo 1.

Uso Condicionado:

Comercio Grupo 2. Industria Grupo 1

Uso Prohibido:

Industria Tipo A Grupo 1 y 2

Comercio Grupo 3 y 4. Institucional Grupo 3.

ARTICULO 9. Modifíquese el Artículo 147 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

De las zonas industriales.

Uso Principal:

Industria Tipo A y B Grupo 1 y 2.

Usos Complementarios:

Comercio todos los grupos. Recreativos Grupos 2 y 3

Uso Condicionado:

Vivienda de interés social y Prioritario.

Uso Prohibido:

Residencial

ARTICULO 10. Modifíquese el Artículo 148 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

De las zonas institucionales

Uso Principal:

Servicios educativos, de gobierno, culto, actividades culturales. Institucionales Grupo 1

Usos Complementarios:

Servicios sociales y asistenciales como Hospitales y similares.

Uso Condicionado:

Servicios de seguridad (instalaciones y militares). Grupo 2

Uso Prohibido:

El residencial y los que afecten el uso principal.

ARTICULO 11. Modifíquese el Artículo 175 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:
Normas volumétricas. Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, usos dotacionales privados, comercio y servicio, e industria:

A. Reglas para el manejo de alturas:

1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, queda limitada por las restricciones que determinen el plano de alturas adjunto.
2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2.20 Mts.
3. La altura máxima entre afinados superiores de placas y las cubiertas no puede sobrepasar 3.80 Mts. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 Mts o fracción superior a 1.50 Mts.
4. Para la determinación de la altura la oficina de Planeación en el visto bueno topográfico certificará la altura, y demás contenidos establecidos en el presente Acuerdo.
4. Se debe garantizar el empate adecuado entre fachadas con los vecinos colindantes para generar continuidad estética en el perfil urbano.

ARTICULO 12. Modifíquese el Artículo 243 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:
Uso y ocupación del suelo rural. Su lineamiento básico, es la orientación de los procesos de uso y ocupación del territorio, considerando los impactos e implicaciones en los ecosistemas, donde fundamentalmente se deben generar acciones que conduzcan al conocimiento, conservación, preservación, recuperación, uso y aprovechamiento sostenible.

Para efectos de racionalización del ordenamiento territorial, áreas específicas de la jurisdicción municipal son objeto de reglamentación y normativa acorde con sus características para efectos de lo dispuesto en los artículos 14°, 16.3° y 17° de la Ley 388 de 1997, se clasifica las diferentes categorías de protección y de desarrollo restringido y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

Para la adecuada comprensión de los usos del suelo relacionados con las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de los recursos naturales se incluyen las siguientes definiciones de usos del suelo:

- a) **Sistemas de producción agropecuaria bajo esquemas de BPA y BPG:** Las Buenas Prácticas Agrícolas (BPA) y las Buenas Prácticas Ganaderas (BPG), son protocolos o metodologías implementadas en las empresas agropecuarias de producción primaria y transformación de alimentos. Comprenden aspectos relacionados con el desarrollo humano, económico y la producción agropecuaria más limpia, vinculados a todo el

proceso de acopio, empaque, almacenamiento, transporte, comercialización, transformación y producción, a través de encadenamientos productivos que permitan llegar al consumidor con productos más higiénicos, inocuos y diferenciados, de mejor calidad y cuyo origen respeta el medio social y ambiental, dándole sostenibilidad al proceso y posicionamiento en el mercado.

- b) **Sistemas silvopastoriles y agroforestales:** Los sistemas silvopastoriles y agroforestales son la integración forestal a la agricultura y a la ganadería, combinación necesaria para la conservación de los bosques existentes, con la finalidad de minimizar los impactos biológicos y ecológicos que ha ocasionado el desarrollo agrario existente.
- c) **Agricultura intensiva:** Una explotación intensiva es cuando la agricultura se practica sobre una superficie muy limitada de terreno, que requiere gran inversión de capital y trabajo, hace un uso intensivo de los medios de producción con el fin de obtener rendimientos elevados, muchas veces en detrimento del mal uso de los recursos naturales.
- d) **Agricultura extensiva:** Es la agricultura opuesta a la intensiva. Hablamos de una explotación extensiva, cuando la agricultura se practica sobre grandes extensiones de terreno, en regiones de baja densidad de población y que requiere escasa mano de obra. Los rendimientos por hectárea son bajos.
- e) **Ganadería intensiva:** La ganadería intensiva es aquel sistema de crianza de ganado, el cual se lleva a cabo en pequeñas extensiones de terreno, donde la carga va desde ocho (8) hasta treinta (30) animales por hectárea (10.000 m²), la supervisión de los animales es permanente, los animales no tienen que buscar su comida, esta es llevada a donde ellos se encuentran. Se alimentan de manera balanceada para su adecuada nutrición, garantizando siempre la cantidad y calidad del alimento. La ganadería intensiva se puede hacer con o sin confinamiento de los animales.
- f) **Ganadería extensiva:** Es aquel sistema de crianza de ganado, el cual se lleva a cabo en grandes extensiones de terreno, donde la carga va hasta cinco (5) animales por hectárea (10.000 m²), la supervisión de los animales se hace de manera esporádica, los animales pastorean "libremente" y ellos mismos se encargan de buscar y seleccionar su alimentación en potreros de gran tamaño.
- g) **Ganadería semi-intensiva:** Sistema de cría de ganado donde el pastoreo y ramoneo ocurre la mayor parte del tiempo; la otra parte del periodo permanece en confinamiento en lotes con piso de tierra a donde se les lleva el forraje.
- h) **Agroecología:** Es una disciplina científica, que frente a la agronomía convencional se basa en la aplicación de los conceptos y principios de la ecología al diseño, desarrollo y gestión de sistemas agrícolas sostenibles.

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

- i) **Forestal productor:** Destinado al establecimiento de plantaciones forestales en las que se permiten actividades de aprovechamiento sostenible de los productos maderables y no maderables del bosque.
- j) **Agroturismo:** Se trata de la actividad turística que se desarrolla en un entorno rural. Se establece como una de las modalidades de producción turística en el medio rural conforme lo establece el art. 17 del decreto 3600 de 2007

ARTICULO 13. Modifíquese el Artículo 244 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:
Usos del suelo rural.

En suelo rural los aspectos ambientales tendrán prelación sobre otros procesos, tales como los de construcción, parcelación o explotación de recursos naturales no renovables. Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.

Cuando se habla de ecosistemas estratégicos, se hace relación a las áreas de gran importancia biológicas, y son esenciales para el desarrollo y bienestar de la población.

En este caso se han considerado que los procesos productivos que satisfacen las necesidades del municipio en agua, aire, alimento, energía, recreación y turismo son: el embalse de Betania, la finca San Pedro, el río Pedernal, y las áreas de reserva forestal de La Caja, La Cuchilla de Upar y la Loma de La Hocha; las cuales suministran beneficios directos a la población y al desarrollo municipal. Aun cuando estas áreas son demasiado pequeñas, producto del continuo y acelerado proceso de deterioro por acción antrópica, se han considerado como estratégicas porque son protectores de nacimientos de agua, tanto para consumo, como para generación de energía, riego de cultivos y oferta adecuada de alimentos; al igual que las hemos catalogado como refugios de flora y fauna. (Ver Plano FR-05M Uso del suelo).

Tabla No. 35 Usos del Suelo Rural

SIMBOLO	DESCRIPCIÓN	AREA (Has)	PORCENTAJE %
APM	Área de Protección Ambiental	4,666.89	14.02
ZP	Zona para piscícola	908.66	2.73
ZEB S.A.	Zona Exclusiva de Betania S.A.	69.74	0.21
RP	Represa de Betania	2,578.59	7.74
ZA	Zonas Agroforestales	2,068.10	6.21

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

ZPA	Zonas de Producción Agropecuaria y Extractiva	22,027.60	66.16
ARAE	Áreas de Recuperación Ambiental por Erosión	299.24	0.90
ZEU	Zona de Expansión Urbana	26.12	0.08
ASDS	Área de Suburbano Dotacional y de Servicios	29.53	0.09
ZU	Zona Urbana	98.07	0.29
AVC	Área de Vivienda Campestre	431.72	1.30
ACVS	Área Corredor Vial Suburbano	86.06	0.26
ZI	Zona Industrial	5.99	0.02
TOTAL		33,296.31	100.00

Fuente: Equipo Técnico Ajuste EOT 2019

-Zonas Agroforestales – ZA: En principio son las áreas que sirven de amortiguadora de las áreas de protección y conservación ambiental. Estas zonas agroforestales corresponden a 2070 hectáreas del municipio; localizadas por encima de la cota 800 msnm, y que bordean la cuchilla de Upar, la Loma de la Hocha y Loma de San Pedro.

Estas corresponden a aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran Zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50 % y 75 %. Se prohíbe cualquier actividad productiva sobre la ronda de protección hídrica de cauces naturales.

Sistemas Agroforestales:

Para que esto se pueda dar, se requiere que los suelos rurales permanezcan con cobertura vegetal permanente, esto implica la reconversión del actual sistema productivo agrícola, se debe promover un modelo que concilie su tradición agrícola con la conservación de los suelos y la protección de la agricultura promoviendo las buenas prácticas, el cambio de cultivos, el estímulo a las actividades forestales y agroforestales, entre otros; de tal manera que se impulse el desarrollo agrícola, forestal y ganadero de manera sostenida en el tiempo y se asegure la protección del suelo y la productividad de la tierra. Estas medidas se convierten en una estrategia que ayuda a garantizar la sostenibilidad de las actividades

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

agrarias en el mediano y largo plazo, que permitan la adaptación y mitigación al cambio climático.

Para mejorar la eficiencia en el uso del suelo rural productivo, es necesario realizar reconversión de sistemas ganaderos convirtiendo la ganadería extensiva en sistemas pecuarios intensivos y/o semi-intensivos, mejorando su capacidad de carga. Para ello se deberán estimular sistemas de explotación más productivos mediante la adopción de prácticas de manejo, alimentación y de selección genética más eficientes.

Promover el establecimiento de sistemas productivos de acuerdo con la vocación del suelo buscando un uso eficiente del mismo, de acuerdo con su vocación agrícola y forestal, lo cual exigirá producir en áreas con mayor aptitud agrícola y cercanía a los mercados de destino.

En las Zonas Agroforestales se propone el siguiente régimen de usos para ser incorporado en el POT fruto del presente proceso de revisión, tal como se indica en la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTALES Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	ZONAS AGROFORESTALES - ZA	Establecimiento de plantaciones con fines comerciales. Aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, debiendo garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa. Combinación de especies arbóreas y arbustivas con cultivos y especies menores, como contribución a la	Vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva. Investigación y educación en biodiversidad, ecología y actividades productivas. Coberturas forestales protectoras y/o productoras. Establecimiento de infraestructuras de apoyo para la actividad productiva del campo. Sistemas de producción agropecuaria bajo un esquema de	Minería extractiva de materiales para la construcción, que sean controlables y mitigables. Antenas de telecomunicaciones y transmisión. Apertura de nuevas vías. Infraestructura agropecuaria industrializada para piscícolas, avícolas y porcícolas. Publicidad visual exterior. Ganadería intensiva. Agricultura intensiva.	Disposición final de residuos sólidos. Parcelaciones de vivienda campestre y condominios. Minería diferente a los materiales de construcción. Introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes. Vertimiento de residuos líquidos. Actividades recreativas de alto impacto.

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

		captura de carbono. Servicios de turismo de naturaleza	BPA. Sistemas silvopastoriles y agroforestales que contribuyan con la mitigación del cambio climático. Parcelaciones productivas (agroparcelaciones y/o ecoparcelaciones)	Ganadería extensiva. Agricultura extensiva.
--	--	---	---	--

-Área de Expansión Urbana AEU Desde el punto de vista de las Ciencias de la Tierra, se considera aquí a las zonas que presentan buenas características geológicas y geomorfológicas, que no poseen amenazas aparentes, exceptuando la amenaza sísmica alta, que todavía no se han urbanizado y están localizadas cerca del perímetro urbano, lo que las hace recomendables para la futura expansión urbana.

-Área industrial AI. Áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural.

Comprende la parte plana que cubre la franja oriental de la vía Yaguará - Iquira, desde la quebrada “Agua Dulce” hasta la quebrada “El Jaguito”. 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.

Uso principal: industria con procesos en seco que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa. Usos compatibles: industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa. Usos condicionados: industrias y actividades que generen impactos ambientales que pueden ser mitigados y controlados. Usos prohibidos: Recreación y turismo.

-Zonas para la Producción Agropecuaria y Extracción Minera e Hidrocarburos – ZPA: Son los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Posee un área total de 22.229 hectáreas.

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

CATEGORÍA DE SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
<p style="text-align: center;">ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTALES Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES</p>	<p style="text-align: center;">ZONAS PARA LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y EXTRACCIÓN MINERA E HIDROCARBUROS – ZPA</p>	<p>Producción y mejoramiento de la actividad agropecuaria. Servicios de agroturismo y acuaturismo. Plantaciones forestales preferiblemente con especies nativas. Empresas dedicadas a la administración de la producción, distribución y comercialización de los productos agropecuarios. Sistemas de producción agropecuaria bajo un esquema de BPA. Sistemas silvopastoriles y agroforestales que contribuyan con la mitigación del cambio climático. Ganadería intensiva con un enfoque de buenas prácticas</p>	<p>Cultivos con fines medicinales y científicos. Vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva. Coberturas forestales protectoras. Coberturas forestales productoras. Establecimiento de infraestructuras de apoyo para la actividad de producción campesina. Parcelación productiva (agroparcelaciones). Ganadería extensiva. Agricultura extensiva.</p>	<p>Minería extractiva de materiales para la construcción, que sean controlables y mitigables. Antenas de telecomunicaciones y transmisión. Apertura de nuevas vías. Infraestructura para agroindustria, desarrollada. Publicidad visual exterior.</p>	<p>Disposición final de residuos sólidos. Minería diferente a los materiales de construcción. Introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes. Vertimiento de residuos líquidos contaminados.</p>

Carácter Agropecuario:

En estas zonas se promoverán los usos agrícolas asociados a las prácticas de conservación de suelos, promoviendo las buenas prácticas agrícolas, buenas prácticas ganaderas, el cambio de cultivos, el estímulo a actividades agroforestales, agrosilvopastoriles y forestales, entre otros; de tal manera que impulse el desarrollo agrícola y pecuario del municipio de manera sostenida en el tiempo y se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra, su conservación y protección. En estas zonas es vital importancia proteger las rondas hídricas.

Restricciones y Condicionantes para suelo de producción agropecuaria y de extracción ZPA:

Las restricciones y condiciones para la realización de actividades mineras en los suelos de uso agropecuario y de extracción minera son las decretadas por la máxima autoridad ambiental en el nuevo decreto expedido por el Ministerio de Minas y Energía respalda los aspectos ambientales respecto a la explotación minera, exigidos por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM.

Según el decreto 2715 del 28 de julio de 2010 es procedente la imposición de medidas preventivas y procesos sancionatorios a las personas que estén explotando y generen impactos ambientales aun cuando hayan presentado la solicitud de legalización ante Ingeominas. El decreto también señala el procedimiento a seguir para legalizar minería tradicional.

En el procedimiento de legalización de la minería tradicional, una vez emitido el concepto técnico viable de la autoridad minera, el interesado debe presentar un Plan de Manejo Ambiental PMA ante la Autoridad Ambiental para su aprobación. Este debe solicitarse dentro del año siguiente a la notificación del concepto técnico minero. Así mismo, una vez el Minero Tradicional obtenga el Título Minero y esté inscrito en el Registro Minero Nacional deberá tramitar ante la Autoridad Ambiental los permisos ambientales necesarios para el desarrollo del Proyecto.

ARTICULO 14. Modifíquese el Artículo 264 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:
Ordenamiento del suelo rural suburbano. Para el ordenamiento del suelo rural suburbano del municipio de Yaguará, se definen las siguientes normas urbanísticas de carácter estructural:

-Unidad mínima de actuación. Superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural. La

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

extensión de la unidad mínima de actuación del Municipio de Yaguará es de dos hectáreas (2 Has) netas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano y en el suelo determinado para vivienda campestre. Para desarrollo en agrupaciones industriales o parques industriales y/o comerciales la unidad mínima de actuación es de cinco hectáreas (5 Has) netas.

De acuerdo con el parágrafo del artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 adicionado por el artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

SUELO Y/O ÁREA	DENSIDAD MÁXIMA	DETERMINANTES
Suelo Rural	Una (1) vivienda por UAFez	Unidad Agrícola Familiar Equivalente Zonal (UAFez) o indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Municipio. Las construcciones de vivienda rural, deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

SUELO Y/O ÁREA	DENSIDAD MÁXIMA	DETERMINANTES
Suelo Suburbano	Diez (10) viviendas por hectárea neta	<p>Estas densidades se mantendrán sin importar el tipo de sistema que se incorpore para tratamiento de aguas residuales domésticas, ya sea con pozo séptico individual ó con sistema de tratamiento colectivo.</p> <p>El número de viviendas por parcelación, en todo caso estará asociado a la disponibilidad del recurso agua, tanto en relación con su abastecimiento como respecto a su tratamiento y disposición final.</p> <p>No menos del 70% del área a desarrollar en predios suburbanos y áreas para vivienda campestre, debe destinarse a la conservación de la vegetación nativa existente.</p> <p>Las parcelaciones suburbanas y de vivienda campestre deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.</p>
Área de vivienda Campestre	Cuatro (4) viviendas por hectárea neta.	<p>Estas densidades se mantendrán sin importar el tipo de sistema que se incorpore para tratamiento de aguas residuales domésticas, ya sea con pozo séptico individual ó con sistema de tratamiento colectivo.</p> <p>El número de viviendas por parcelación, en todo caso estará asociado a la disponibilidad del recurso agua, tanto en relación con su abastecimiento como respecto a su tratamiento y disposición final.</p> <p>No menos del 70% del área a desarrollar en predios suburbanos y áreas para vivienda campestre, debe destinarse a la conservación de la vegetación nativa existente.</p> <p>Las parcelaciones e vivienda campestre deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.</p>
Área para equipamientos	Definida por el DN 1077 de 2015	Se deben desarrollar de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Fuente: Equipo Técnico Ajuste EOT 2019

Las unidades de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, deben, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, garantizar la ejecución y dotación de obras de infraestructura de servicios públicos para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Las unidades de planificación rural (UPR) deben señalar las normas a que se sujeta el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

La planificación urbanística general y/o estudio de estructuración se adoptará por Decreto del Alcalde Municipal, previa aprobación de la autoridad ambiental.

Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.

Con base en la normatividad vigente, se definen las siguientes densidades máximas para viviendas ubicadas en suelo rural y suburbano conforme a la Ley 99 de 1993, y para las parcelaciones de vivienda campestre.

En caso de presentarse el desarrollo de uno o más predios clasificados con diferentes categorías y/o usos del suelo, y/o densidades diferentes, debe procederse de la siguiente forma:

1. Deben aplicar la densidad definida según la clase y uso del suelo determinada en cada una de las áreas.
2. Cuando el predio o sus zonas no cumplan con el área correspondiente a la unidad mínima de actuación se debe englobar con predios vecinos para posibilitar su desarrollo según las condiciones establecidas en el artículo denominado “Unidad mínima de actuación” del presente Plan.
3. En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.

ARTICULO 15. Modifíquese el Artículo 266 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:
Vivienda campestre. La vivienda campestre puede desarrollarse de manera individual, en unidades habitacionales en predios indivisos, o en parcelaciones de vivienda campestre que

comparten áreas comunes, cerramientos, accesos y demás características propias de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

Áreas destinadas a vivienda campestre. 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 servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas

Parcelaciones. Unidades de terreno y/o predios indivisos producto de procesos y/o licencias de parcelación, vinculados a través de espacios públicos y privados que presentan dimensiones, cerramientos, tipologías, accesos y otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural y suburbano, donde se pueden desarrollar usos, actividades y densidades permitidas en el presente Plan, las UPR y la normatividad ambiental.

1. Parcelación de vivienda ó conjunto de viviendas campestres. Conjunto o grupo de viviendas permanentes o temporales para la residencia, el descanso, el esparcimiento o la producción, con servicios e infraestructuras comunes para todos los residentes o copropietarios, localizadas en suelo rural o suburbano, derivados de procesos de parcelación mediante los cuales un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre. Los índices de ocupación y construcción están determinados bajo el criterio general de una baja densidad, dado su condición de vivienda no permanente.

2. Vivienda campestre individual. Edificación dispuesta en el suelo rural, destinada al uso residencial y recreacional de vivienda esporádica o permanente; son espacios concebidos para el descanso y esparcimiento como resultado de la demanda de la población urbana y, en algunos casos, es su segunda habitación; este tipo de construcciones puede permitir viviendas anexas asociadas a la custodia y cuidado de la propiedad.

3. Vivienda campesina. Edificación dispuesta en suelo rural, asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal.

4. Conjunto residencial suburbano. Conjunto de viviendas de baja densidad, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. Las áreas comunales son las requeridas para el

funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda como vías de circulación, zonas verdes y ajardinadas, espacios recreativos y zonas de estacionamiento.

5. Parcelación productiva. A pesar de tener las mismas características de las parcelaciones para vivienda campestre, habitacional o recreativas, su destinación está dirigida al desarrollo de actividades agropecuarias de la zona como unidades productivas, que deben estar conformes a los usos del suelo, el tamaño mínimo del predio y las densidades de la zona.

6. Parcelaciones Industriales. Según el Decreto 4066 de 2008 son las zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite 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 excluyen 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.

7. Parcelaciones comerciales. Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite la localización de establecimientos dedicados a las actividades terciarias de comercio y servicios definidos en el decreto 3600 de 200, modificado por el Decreto único reglamentario 1077 del 2015.

ARTICULO 16. Modifíquese el Artículo 268 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así:

Usos no permitidos. Para el área de suelo suburbano, se considerarán usos no conformes las bodegas de almacenamiento de agroquímicos, talleres pesados agroindustriales, fábricas de ladrillos, fábricas de tubos, fábrica de mangueras y fábrica de espermas, los cuales tienen un plazo de 2 años para el traslado a la zona industrial propuesta.

Las fábricas e industrias livianas como carpinterías, talleres de metalmecánica y ornamentación se podrán localizar en el perímetro urbanos bajo condición de control de contaminación auditiva y de polución mediante reglamentación expresa dada por la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 17. Modifíquese el literal h) del Artículo 276 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así: h) Área urbanizable en terreno disponible: En terrenos de pendiente máxima del 30%

Municipio de Yaguará – Huila
Nit. 800.097.180-6
Concejo

ARTICULO 18. Modifíquese el Artículo 282 del Acuerdo 044 de 2013 el cual quedara así: **Otros servicios.** Dentro de las actividades productivas en el Municipio que generan malestar por su incompatibilidad con usos principales, se encuentran los talleres de carpintería, metálica y de madera, de muebles y de metalmecánica. Su ubicación cuando son de tamaño pequeño (menos de 40 Metros cuadrados), se pueden dar sobre vías locales Tipo V3, con excepción de aserraderos y carpinterías que deben establecerse sobre vías tipo V2 o sobre el área de influencia del mercado. La administración municipal reglamentara los niveles máximos de contaminación auditiva y de polución para su autorización.

ARTICULO 19. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción. Los planes y documentos referidos en el articulado hacen parte integral del presente acuerdo.


HAROL POLANCO IPIA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL


MARYORI RAMOS PUENTES
SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

**LA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO DE
YAGUARA – HUILA**

CERTIFICA QUE:

El Acuerdo N° 017 del 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARA - HUILA, ACUERDO 044 DE 2013”

Fue debatido y aprobado por esta Corporación en dos (2) sesiones legales así:

PRIMER DEBATE: 25 DE DICIEMBRE DE 2019

SEGUNDO DEBATE: 29 DE DICIEMBRE DE 2019


MARYORI RAMOS PUENTES
Secretaria
Concejo Municipal Yaguará

CONSTANCIA DE RECIBIDO: Yaguará, diciembre 30 de 2019.

En la fecha recibí de la Secretaria del Honorable Concejo Municipal, el Acuerdo No. 017 de 2019, "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANISTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARA -HUILA, ACUERDO 044 DE 2013", para el Despacho del señor Alcalde para proveer.

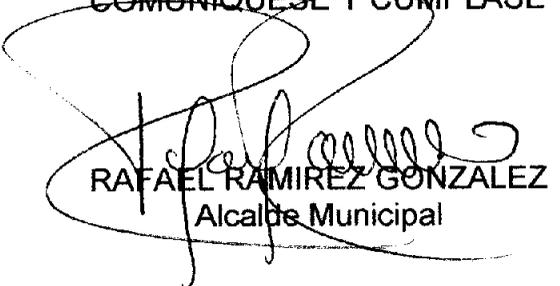


CLAUDIA XIMENA ROJAS POLANCO
Auxiliar Administrativa

ALCALDIA MUNICIPAL: Yaguará, diciembre 30 de 2019.

SANCIONADO

COMUNIQUESE Y CUMPLASE



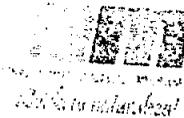
RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
Alcalde Municipal

CONSTANCIA DE PUBLICACION: Yaguará 30/12/19.

Siendo las 2:00 pm se publica el contenido del Acuerdo No. 017 de 2019, "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANISTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARA -HUILA, ACUERDO 044 DE 2013"



CLAUDIA XIMENA ROJAS POLANCO
Auxiliar Administrativa



38

RESOLUCIÓN No. 2504
(12 de Septiembre de 2019)

"POR LA CUAL SE DECLARA CONCERTADA LA REVISIÓN Y AJUSTE PARA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - EOT DEL MUNICIPIO DE YAGUARÁ EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES"

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL ALTO MAGDALENA - CAM - EN EJERCICIO DE SUS AT RIBUCIONES LEGALES, EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIEREN LAS LEYES 99 DE 1993, 388 DE 1997 Y 507 DE 1999, Y

CONSIDERANDO:

Que el Municipio de Yaguará en cumplimiento de lo establecido en la Ley 388 de 1997 realizó la revisión y ajuste para la modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yaguará se concerta ambientalmente el día 25 de Junio de 2013, con Resolución 1500 de Julio 02 de 2013 y Adoptado mediante Acuerdo 44 de Diciembre 03 de 2013.

El municipio de Yaguará mediante Radicado 20194000131362 de Junio 11 de 2019, presenta modificación excepcional de normas urbanísticas al Acuerdo 044 de 2013.

Mediante Radicado 20192010111861 de Julio 22 de 2019, la Corporación remite concepto técnico al municipio se comunica concepto técnico no favorable para adelantar la concertación ambiental hasta tanto no se realicen los ajustes pertinentes y requeridos.

El municipio mediante Radicado 20194000189462 del 23 de Agosto de 2019, nuevamente presenta modificación excepcional de normas urbanísticas al Acuerdo 044 de 2013, información con la cual se inicia el proceso de revisión de documentos y se emite concepto técnico de Septiembre 05 de 2019

Mediante Radicado 20192010145651 del 06 de Septiembre de 2019, la Corporación remite concepto técnico favorable al municipio, para adelantar trámite de concertación ambiental.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Declarar concertado en sus aspectos exclusivamente ambientales la revisión y ajuste para la modificación excepcional Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT de Yaguará (H). De conformidad con las Leyes 99 de 1993, 388 de 1997, 507 de 1999 y 810 de 2003, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas concordantes.





39

ARTICULO SEGUNDO: Hacen parte integral de la presente Resolución el Concepto Técnico de fecha 05 de Septiembre de 2019, emitido por el equipo de profesionales de la Corporación encargados de la evaluación de la propuesta de la revisión y ajuste para la modificación excepcional Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT de Yaguará (H), al igual que el Acta de Concertación suscrita el 11 de Septiembre de 2019 entre el Municipio de Yaguará y la CAM.

ARTICULO TERCERO: Los aspectos ambientales concertados entre la Alcaldía de Yaguará y la CAM, a propósito de la revisión y ajuste para la modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT de Yaguará (H), no podrán ser objeto de modificación y/o ajuste por parte del Concejo Municipal u otra instancia, sin que medie concertación previa con la CAM. Si esto llegare a ocurrir, los aspectos ajustados y/o modificados carecerán de validez.

ARTICULO CUARTO: Una vez aprobada y adoptada la revisión y ajuste para la modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT de Yaguará (H), por parte del Concejo Municipal, el Alcalde del municipio deberá remitir a la Corporación una copia autentica del Acuerdo que adopte la revisión y ajuste para la modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT de Yaguará, junto con los soportes correspondientes, dentro de los cinco (5) días siguientes a su sanción.

ARTICULO QUINTO: La Corporación realizará seguimiento y control a los compromisos contemplados en el Acta de Concertación del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT de Yaguará (H) y el incumplimiento a estos dará lugar a la imposición de las sanciones previstas en la Ley 1333 de 2009 previo procedimiento sancionatorio adelantado contra el municipio.

ARTICULO SEXTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Alcalde del Municipio de Yaguará (H), advirtiéndole que contra la misma procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria y requiere ser publicada en la Gaceta Ambiental a costa del municipio, requisito que se entiende cumplido con el pago de los derechos correspondientes en la Pagaduría de la CAM.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Carlos
CARLOS ALBERTO CUELLAR MEDINA
Director General

Proyectó: SGA
Revisó: Jurídica

Carrera 1 No. 89 - 79, Barrio Las Mercedes
Medellín - Antioquia - Colombia
Teléfono: 4765001 - 4761076
Correo electrónico: comunicacion@cam.gov.co
www.cam.gov.co

Corporación Ambiental Regional del Alto Magdalena - CAM
Calle 100 No. 1231

Corporación Ambiental Regional del Alto Magdalena - CAM
En la fecha: 13 Septiembre 2019
Hora: 3:44 pm
El Señor: Rafael Ramirez Gonzalez
Identificación: 4951.750
con el fin de: []
de: Modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT de Yaguará
Notificado: []
Notificador: []



Yaguará, noviembre 1 de 2019

Señor
RAFAEL RAMIREZ GONZALES
Alcalde Municipal
Ciudad

Ref: Concepto proyecto de Ajuste excepcional de
norma urbanística Esquema de Ordenamiento
Territorial EOT de Yaguará.

Cordial saludo

El Consejo Territorial de Planeación, en reunión el día 14 de septiembre de 2019 en el despacho del Alcalde Municipal conoció los alcances, el documento soporte, la evaluación y seguimiento y el proyecto de acuerdo del ajuste al EOT aprobado mediante Acuerdo 044 de 2013 en presentación que realizó el Arq. Carlos Eduardo Cabrera, asesor de ordenamiento territorial.

Igualmente, el día 18 de septiembre de 2019 se entregaron los documentos para el análisis del ajuste al EOT por parte del Consejo Territorial de Planeación.

En cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el CTP cuenta con 30 días hábiles después de recibir la documentación para que emita concepto sobre el ajuste al Esquema de ordenamiento territorial; que se detalla a continuación.

SOBRE EL COMPENENTE RURAL

Se considera necesario corregir las inconsistencias referentes al uso del suelo rural, especialmente en las áreas de producción agropecuaria que afectan la productividad y restringen los cultivos mecanizables que tradicionalmente han servido de sustento a la economía yaguarena. Con el ajuste previa concertación



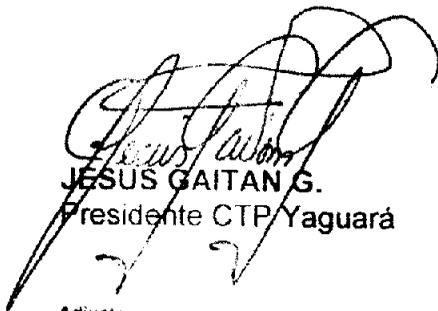
con la CAM, se elimina el área forestal protectora que afectaba las concesiones de agua para riego en cultivos de arroz y productos agrícolas.

SOBRE EL COMPONENTE URBANO.

Se reasignan los usos del suelo de acuerdo a la realidad del territorio.

El Consejo Territorial de Planeación conceptúa como favorable para el desarrollo socioeconómico del municipio el ajuste al EOT según documentos recibidos.

Atentamente



JESUS GAITAN G.
Presidente CTP Yaguará

Adjunto
Carta entrega de documentos análisis
Asistencia a reunión CTP Yaguará



MUNICIPIO DE YAGUARA
CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION MUNICIPAL

Yaguará, Septiembre 16 de 2019

Señores
CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE YAGUARÁ – HUILA
Ciudad:-

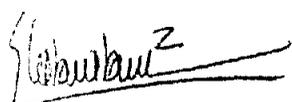
Asunto: Modificación Excepcional Normas Urbanísticas Acuerdo 044 de 2013
Municipio de Yaguará - Huila

Cordial Saludo.

La presente con el fin de hacer entrega de los siguientes documentos respecto del proyecto de Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas del Acuerdo 044 de 2013 del Municipio de Yaguará – Huila, en proceso actualmente y socializado a ustedes el 14 de Septiembre de 2019, así:

1. Memoria Justificativa.
2. Documento de Seguimiento y Evaluación del EOT del Municipio de Yaguará – Acuerdo 044 de 2013.
3. Proyecto de Acuerdo.
4. Copia magnética de los tres (3) documentos enunciados anteriormente.

Atentamente,


ARQ. CARLOS EDUARDO CABRERA ESCOBAR


10/9/2019

Av. La Toma No. 12-13 Piso 1. Tel: (8) 75 64 94. Mail: ccabreraescobar@gmail.com
Cel: 315 236 28 96
Neiva - Huila.



MUNICIPIO DE YAGUARA
CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION MUNICIPAL

Fecha: Septiembre 14 de 2019

Temas: Socialización con el Consejo Territorial de Planeación
Reformulación E.O.T. Municipio de Yaguara-Huila.

Asistentes:

<u>Nombre</u>	<u>Identificación</u>	<u>Cargo</u>	<u>Firma</u>
<u>Janina Pinchales</u>	<u>41797964</u>	<u>Secretaria</u>	<u>Janina Pinchales</u> 3204714724
<u>Arturo Barrera</u>	<u>4941288</u>	<u>comercio</u>	<u>Arturo Barrera</u> 32065923
<u>Jose Galán G</u>	<u>49518593</u>	<u>Presidente</u>	<u>Jose Galán G</u> 3214009618



ALCALDÍA DE YAGUARÁ

DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
MODIFICACION EXCEPCIONAL
NORMA URBANISTICA
EOT - YAGUARA

CARLOS EDUARDO CABRERA ESCOBAR
Arquitecto - Urbanista

**Documento de Seguimiento y Evaluación del EOT del
Municipio de Yaguará
Acuerdo 044 de 2013**

**Modificación Excepcional
de Normas Urbanísticas**



CONTENIDO

1. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO RURAL.....	5
1.1. Usos en el Suelo Rural:.....	5
1.1.1. Usos del Suelo en las Áreas de Producción Agropecuaria y de extracción de Recursos Naturales:.....	5
1.1.2. Incorporación de la Nueva Zonificación de las Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales:.....	6
1.1.2.1. Restricciones y Condicionantes para suelo de producción agropecuaria y de extracción ZPA.....	11
1.1.2.2. Definición de los usos relacionados con las Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales:.....	11
1.1.3. Incorporaciones de suelos Agroforestales protectores productores.....	13
1.1.4. Usos del suelo en áreas de protección.....	17
1.1.4.1. Delimitación de los usos relacionados con las Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales:.....	18
1.1.5. Síntesis de los Usos del Suelo en las Categorías de Protección en Suelo Rural: 19	
2. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANISTICAS GENERALES EN SUELO URBANO.....	21
2.1. Usos en el Suelo Urbano.....	21
2.1.1. Inmuebles a reconsiderar el uso del suelo urbano.....	21
BIBLIOGRAFÍA.....	¡Error! Marcador no definido.



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Usos Zona de producción Agropecuaria ZPA.	9
Figura 2 Usos Zona Agroforestal ZA.	14
Figura 3 Áreas de protección ambiental APM.	17
Figura 4 Usos del suelo rural propuesto.	20
Figura 5 código catastral 00-0066-0002-000 EOT Yaguara.	21
Figura 6 Código catastral 00-0066-0002-000 modificación	21
Figura 7 Código catastral 00-0119-0005-000 modificación	22
Figura 8 Código catastral 00-0119-0005-000 EOT Yaguara	22
Figura 9 Código catastral 00-0045-0014-000 EOT Yaguara	22
Figura 10 Código catastral 00-0045-0014-000 modificado	22
Figura 11 Códigos catastrales 00-0011-0013-000 y 00-0011-0011-000 EOT Yaguara	23
Figura 12 Códigos catastrales 00-0011-0013-000 y 00-0011-0011-000 modificados	23
Figura 13 Códigos catastrales 00-0030-0004-000 y 00-0030-0027-000 EOT Yaguara	23
Figura 14 Códigos catastrales 00-0030-0004-000 y 00-0030-0027-000 modificados	23
Figura 15 Códigos catastrales 00-0046-0012-000 y 00-0046-0026-000 EOT Yaguara	24
Figura 16 Códigos catastrales 00-0046-0012-000 y 00-0046-0026-000 modificados	24
Figura 17 Código catastral 00-0034-0013-000 EOT Yaguara	24
Figura 18 Código catastral 00-0034-0013-000 modificado	24
Figura 19 Lote ubicado en zona residencial, EOT Yaguara	25
Figura 20 Proyección de la iglesia ciudadela San pedro Apostol.	25
Figura 21 Código catastral 00-0043-0001-000 modificado	25
Figura 22 Código catastral 00-0043-0001-000 EOT Yagura	25
Figura 23 Antigua galería, EOT Yaguara	26
Figura 24 Uso de protección	26
Figura 25 Página 1 del decreto 151 del 2018	27
Figura 26 Página 1 del decreto 009del 2018.	28
Figura 27 Mapa usos del suelo urbano modificado- municipio de Yaguara	29



ALCALDÍA DE YAGUARÁ

DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
MODIFICACION EXCEPCIONAL
NORMA URBANISTICA
EOT - YAGUARÁ

CARLOS EDUARDO CABRERA ESCOBAR
Arquitecto - Urbanista

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Usos en las Zonas para la Producción Agropecuaria y extractiva- ZPA	10
Tabla 2 Usos en la Zona Agroforestal ZA.	16



1. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO RURAL.

1.1. Usos en el Suelo Rural:

1.1.1. Usos del Suelo en las Áreas de Producción Agropecuaria y de extracción de Recursos Naturales:

El modelo de Ordenamiento Territorial establecido en el art. 16 del Acuerdo 044 de 2013 propone: *El municipio de Yaguará tendrá un desarrollo espacial y territorial monopolar a partir del fortalecimiento del centro urbano de la cabecera municipal que se integrará al desarrollo rural cumpliendo la función de centro de servicio, en particular como apoyo a la producción agropecuaria y el turismo. La cabecera municipal contará con suficiente espacio público, la recreación y el encuentro de los pobladores urbanos, la población turística, con una dotación de equipamientos de fácil acceso a la población y con una red eficiente de servicios públicos.*

De igual manera el modelo de ocupación del territorio municipal de Yaguará se propone favorecer la apropiación y disfrute del suelo y sus recursos ampliando sus oportunidades de uso y disfrute, mejorando la accesibilidad y ampliando la oferta de estructuras de soporte, en especial las relacionadas con los cuerpos de agua y promoviendo las actividades productivas sostenibles, turísticas y recreativas.

También se busca favorecer su mejor integración interna y externa fortaleciendo sus circuitos de intercambio y de movilización y afianzando sus vínculos urbano-regionales y urbano-rurales, consolidando sus asentamientos, fomentando su mayor autosuficiencia y complementariedad funcional, mejorando su calidad espacial y fortaleciendo en especial su relación con los cuerpos de agua”.

Como lo establece el Modelo de ocupación territorial, la actividad agropecuaria y el turismo son la base del desarrollo municipal

Para definir mejor el concepto del modelo de ocupación vamos a citar algunos argumentos que dan una mirada más profunda al concepto de sostenibilidad, pero más enfocado a la productividad del campo.

“La sostenibilidad se refiere a la durabilidad de los sistemas de producción, a su capacidad para mantenerse en el tiempo. A su vez, se refiere al mantenimiento de la productividad de los recursos empleados, frente a situaciones de choque o tensión —en este caso, nos referimos a los recursos naturales renovables, utilizados para la producción agropecuaria y a otros insumos necesarios para la producción. La sostenibilidad depende de las características intrínsecas del sistema de producción, de la naturaleza e intensidad de las tensiones o choques a los que está



sujeto el sistema y de los insumos humanos que pueden aportarse para contrarrestar esas tensiones y choques.”¹

La agricultura y el desarrollo sostenible se refieren a la necesidad de minimizar la degradación de la tierra agrícola, maximizando a su vez la producción. Este considera el conjunto de las actividades agrícolas, como el manejo de suelos y aguas, el manejo de cultivos y la conservación de la biodiversidad; considerando a su vez el suministro de alimentos y materias primas. La sostenibilidad de los sistemas de producción agropecuaria se refiere a la capacidad del sistema para mantener su productividad a pesar de las perturbaciones económicas y naturales, externas o internas.

La agricultura tradicional de los llanos de Yaguará es el fruto de una interacción centenaria entre el hombre y la naturaleza, cuyo objetivo ha sido lograr la autosuficiencia. El resultado es un exitoso sistema seminatural e integrado que se ha mantenido en el tiempo, generando soluciones particulares y colectivas. Este modelo de explotación en el que los componentes culturales y físicos han evolucionado juntos y generan un paisaje, conocido como paisaje cultural.

Aunque ha habido innumerables transformaciones en el territorio rural del municipio tras décadas de cambios en los sistemas de producción pero más aún por la presión generada por la construcción de grandes estructuras para la producción de energía que aportan al sistema nacional, los procesos de urbanización y la demanda por predios para primera y segunda residencia, imprimen contexto nuevos en el contexto municipal el cual no estaba preparado institucional y normativamente para acogerlos ordenadamente llevando a cambios de enfoque territorial sufridos por Yaguará en las últimas décadas, lo que ha obligado a la disminución de la frontera agraria y de los índices de producción en la localidad.

Es por esto que es de crucial importancia la creación de vínculos entre la sociedad urbana y la rural, de manera que se incremente la interacción y el reconocimiento mutuo. Para ello es necesario proteger las áreas destinadas para la producción agropecuaria que todavía tienen esta aptitud y son productoras hoy en día.

1.1.2. Incorporación de la Nueva Zonificación de las Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales:

Teniendo en cuenta la normatividad que incluye los análisis correspondientes a las áreas de conservación y protección ambiental, gestión del riesgo en el territorio,

¹ Corrales Roa, Elcy. "Sostenibilidad Agropecuaria y Sistemas de Producción Campesinos"



rondas hídricas, determinantes ambientales, documento de diagnóstico, la evaluación de los usos actuales del territorio, y estudios técnicos; surge la propuesta de zonificación y reglamentación, acorde con la clasificación de usos del suelo rural. El Decreto 3600 de 2007, en su Capítulo II, hace referencia al Ordenamiento del Suelo Rural, en el Artículo 2 incluye las determinantes para el desarrollo sostenible de esta parte del territorio, y señala que *... "en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el presente decreto, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997"*.

Por su parte el Artículo 3° del mismo Decreto define las categorías del suelo rural ... " las cuales se deben determinar y delimitar en el componente rural de los Planes de Ordenamiento Territorial, a la vez que se deben definir los lineamientos para su ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes".

En el Artículo 4° se definen las categorías de protección en el suelo rural, las cuales ... " se constituyen en normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997".

*Entre las áreas de protección que define este artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, están "**Las áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales**". Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Congruente con lo anterior el Decreto 097 de 2006, en el párrafo del Artículo 3° dispone: "Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual". Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III.*

En el suelo rural del municipio de Yaguará hay dos zonas destinadas a la producción agropecuaria, que no fueron adoptadas específicamente en el Acuerdo 044 de 2013, que no cumplen con lo acordado en el Decreto 3600 de 2007 al no ser clasificadas y delimitada por el POT en el año 2013. El distrito agrario de los Llanos de Yaguará y el distrito agrario de La Floresta. Ninguna de las dos fue establecida como una categoría del suelo rural.

No define claramente las áreas en las cuales el uso principal corresponda con lo indicado en el numeral 2° del artículo 4° del Decreto 3600 de 2007 en relación con las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de



recursos naturales, lo cual justifica la presente revisión en cuanto a la incorporación por mandato legal (artículo 2).

En el Libro IV Componente Rural, Capítulo 2 del Acuerdo 044 de 2013, se refiere a los USOS DEL SUELO RURAL, los cuales dan directrices en cuanto a los usos del suelo para las categorías de protección ambiental y de producción.

Esto cambia debido a que no hay concordancia entre algunos usos y sus clasificaciones. Además, existe alguna normatividad que ha cambiado en cuanto a las clasificaciones de estas categorías. En lo que corresponde a las áreas destinadas para la producción se nombraran como Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales, con su respectiva zonificación tal y como corresponde el Decreto 3600 2007, así:

Zonas para la Producción Agropecuaria y Extracción Minería e Hidrocarburos– ZPA: Son los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Posee un área de 22.229 hectáreas.

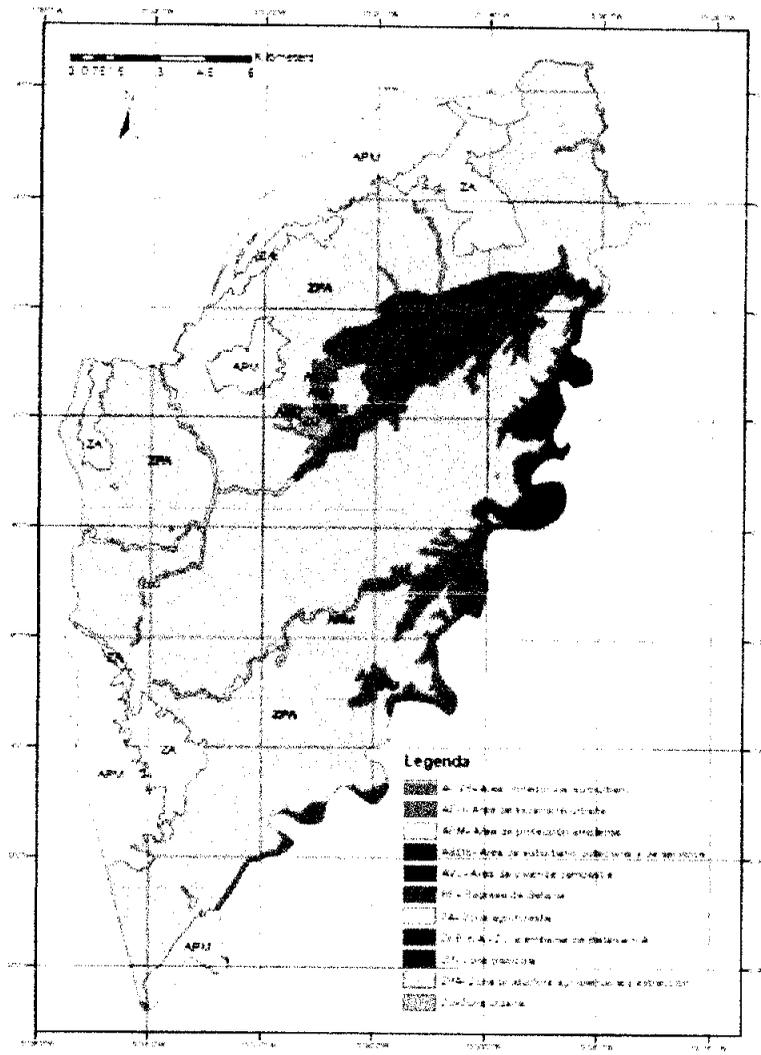


Figura 1 Usos Zona de producción Agropecuaria ZPA.
Fuente: Elaboración propia.

De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, "en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal".



Tabla 1 Usos en las Zonas para la Producción Agropecuaria y extractiva- ZPA

CATEGORÍA DE SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTALES Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	ZONAS PARA LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y EXTRACTIVA DE HIDROCARBUROS Y MINERÍA – ZPA	Producción y mejoramiento de la actividad agropecuaria. Servicios de agroturismo y acuaturismo. Plantaciones forestales preferiblemente con especies nativas. Empresas dedicadas a la administración de la producción, distribución y comercialización de los productos agropecuarios. Sistemas de producción agropecuaria bajo un esquema de BPA. Sistemas silvopastoriles y agroforestales que contribuyan con la mitigación del cambio climático. Ganadería intensiva con un enfoque de buenas practicas Extracción de minería e hidrocarburos	Cultivos con fines medicinales y científicos. Vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva. Coberturas forestales protectoras Coberturas forestales productoras. Establecimiento de infraestructuras de apoyo para la actividad de producción campesina Parcelación productiva (agroparcelaciones). Ganadería extensiva. Agricultura extensiva.	Minería extractiva de materiales para la construcción, que sean controlables y mitigables. Antenas de telecomunicaciones y transmisión. Apertura de nuevas vías. Infraestructura para agroindustria, desarrollada. Publicidad visual exterior.	Disposición final de residuos sólidos. Minería diferente a los materiales de construcción. Introducción, distribución, uso o abandono de sustancias toxicas o contaminantes. Vertimiento de residuos líquidos contaminantes.

Fuente: Elaboración propia con base UCO CET



Carácter Agropecuario:

En estas zonas se promoverán los usos agrícolas asociados a las prácticas de conservación de suelos, promoviendo las buenas prácticas agrícolas, buenas prácticas ganaderas, el cambio de cultivos, el estímulo a actividades agroforestales, agrosilvopastoriles y forestales, entre otros; de tal manera que impulse el desarrollo agrícola y pecuario del municipio de manera sostenida en el tiempo y se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra, su conservación y protección. En estas zonas es vital importancia proteger las rondas hídricas, tal como se indica en la Tabla 1 y que se muestran en la Figura 3 en la cual se detalla el régimen de usos en estas zonas.

1.1.2.1. Restricciones y Condicionantes para suelo de producción agropecuaria y de extracción ZPA

Las restricciones y condiciones para la realización de actividades mineras en los suelos de uso agropecuario y de extracción minera son las decretadas por la máxima autoridad ambiental en el nuevo decreto expedido por el Ministerio de Minas y Energía respalda los aspectos ambientales respecto a la explotación minera, exigidos por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM.

Según el decreto 2715 del 28 de julio de 2010 es procedente la imposición de medidas preventivas y procesos sancionatorios a las personas que estén explotando y generen impactos ambientales aun cuando hayan presentado la solicitud de legalización ante Ingeominas. El decreto también señala el procedimiento a seguir para legalizar minería tradicional.

En el procedimiento de legalización de la minería tradicional, una vez emitido el concepto técnico viable de la autoridad minera, el interesado debe presentar un Plan de Manejo Ambiental PMA ante la Autoridad Ambiental para su aprobación. Este debe solicitarse dentro del año siguiente a la notificación del concepto técnico minero. Así mismo, una vez el Minero Tradicional obtenga el Título Minero y esté inscrito en el Registro Minero Nacional deberá tramitar ante la Autoridad Ambiental los permisos ambientales necesarios para el desarrollo del Proyecto.

1.1.2.2. Definición de los usos relacionados con las Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales:

Para la adecuada comprensión de los usos del suelo relacionados con las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de los recursos naturales es necesario complementar el Artículo 243 del Acuerdo 044 de 2013 con las siguientes definiciones de usos del suelo:



- a) **Sistemas de producción agropecuaria bajo esquemas de BPA y BPG:** Las Buenas Prácticas Agrícolas (BPA) y las Buenas Prácticas Ganaderas (BPG), son protocolos o metodologías implementadas en las empresas agropecuarias de producción primaria y transformación de alimentos. Comprenden aspectos relacionados con el desarrollo humano, económico y la producción agropecuaria más limpia, vinculados a todo el proceso de acopio, empaque, almacenamiento, transporte, comercialización, transformación y producción, a través de encadenamientos productivos que permitan llegar al consumidor con productos más higiénicos, inocuos y diferenciados, de mejor calidad y cuyo origen respeta el medio social y ambiental, dándole sostenibilidad al proceso y posicionamiento en el mercado.
- b) **Sistemas silvopastoriles y agroforestales:** Los sistemas silvopastoriles y agroforestales son la integración forestal a la agricultura y a la ganadería, combinación necesaria para la conservación de los bosques existentes, con la finalidad de minimizar los impactos biológicos y ecológicos que ha ocasionado el desarrollo agrario existente.
- c) **Agricultura intensiva:** Una explotación intensiva es cuando la agricultura se practica sobre una superficie muy limitada de terreno, que requiere gran inversión de capital y trabajo, hace un uso intensivo de los medios de producción con el fin de obtener rendimientos elevados, muchas veces en detrimento del mal uso de los recursos naturales.
- d) **Agricultura extensiva:** Es la agricultura opuesta a la intensiva. Hablamos de una explotación extensiva, cuando la agricultura se practica sobre grandes extensiones de terreno, en regiones de baja densidad de población y que requiere escasa mano de obra. Los rendimientos por hectárea son bajos.
- e) **Ganadería intensiva:** La ganadería intensiva es aquel sistema de crianza de ganado, el cual se lleva a cabo en pequeñas extensiones de terreno, donde la carga va desde ocho (8) hasta treinta (30) animales por hectárea (10.000 m²), la supervisión de los animales es permanente, los animales no tienen que buscar su comida, esta es llevada a donde ellos se encuentran. Se alimentan de manera balanceada para su adecuada nutrición, garantizando siempre la cantidad y calidad del alimento. La ganadería intensiva se puede hacer con o sin confinamiento de los animales.
- f) **Ganadería extensiva:** Es aquel sistema de crianza de ganado, el cual se lleva a cabo en grandes extensiones de terreno, donde la carga va hasta cinco (5) animales por hectárea (10.000 m²), la supervisión de los animales se hace de manera esporádica, los animales pastorean "libremente" y ellos mismos se encargan de buscar y seleccionar su alimentación en potreros de gran tamaño.
- g) **Ganadería semi-intensiva:** Sistema de cría de ganado donde el pastoreo y ramoneo ocurre la mayor parte del tiempo; la otra parte del periodo permanece en confinamiento en lotes con piso de tierra a donde se les lleva el forraje.



- h) **Agroecología:** Es una disciplina científica, que frente a la agronomía convencional se basa en la aplicación de los conceptos y principios de la ecología al diseño, desarrollo y gestión de sistemas agrícolas sostenibles.
- i) **Forestal productor:** Destinado al establecimiento de plantaciones forestales en las que se permiten actividades de aprovechamiento sostenible de los productos maderables y no maderables del bosque.
- j) **Agroturismo:** Se trata de la actividad turística que se desarrolla en un entorno rural. Se establece como una de las modalidades de producción turística en el medio rural conforme lo establece el art. 17 del decreto 3600 de 2007

1.1.3. Incorporaciones de suelos Agroforestales protectores productores

Los suelos agroforestales son los suelos que en el esquema de ordenamiento territorial vigente se conocen como: AAFP y AAFPP, ambos ahora hacen parte de las zonas agroforestales y se definen de la siguiente manera:

Zonas Agroforestales – ZA: En principio son las áreas que sirven de amortiguadora de las áreas de protección y conservación ambiental. Estas zonas agroforestales corresponden a 2070 hectáreas del municipio; localizadas por encima de la cota 800 msnm, y que bordean la cuchilla de Upar, la Loma de la Hocha y Loma de San Pedro.

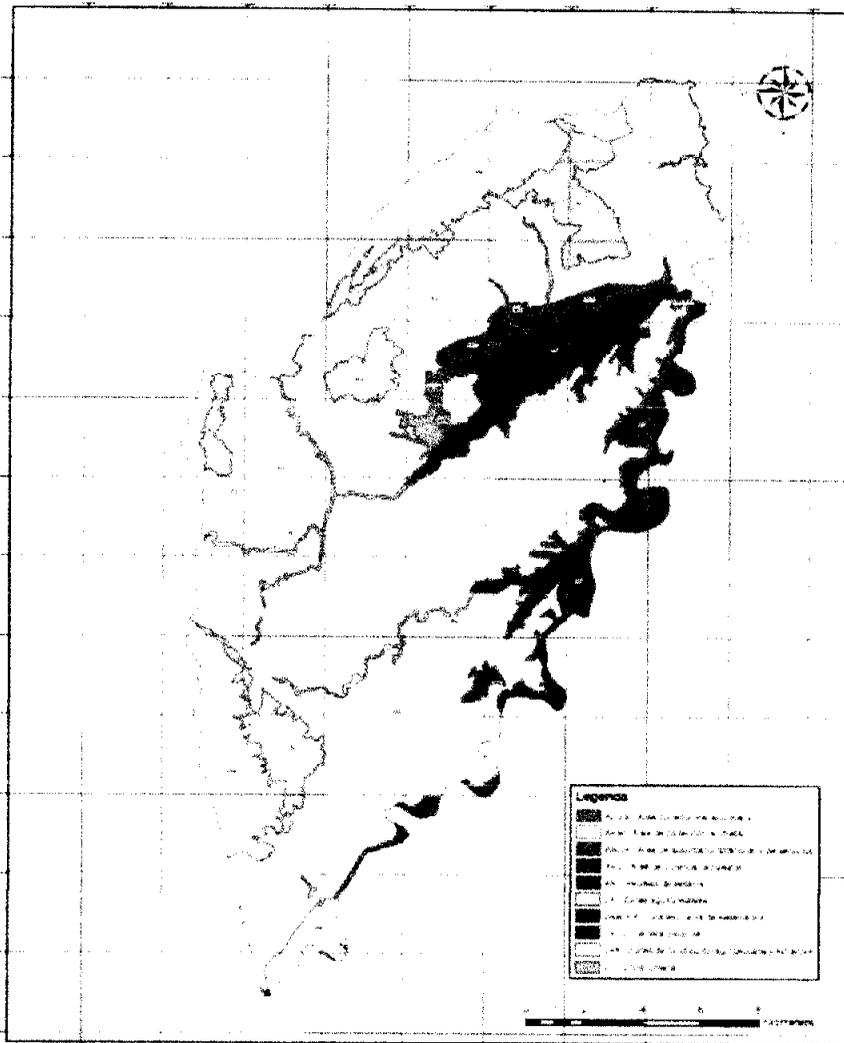


Figura 2 Usos Zona Agroforestal ZA.
Fuente: Elaboración propia.

Estas corresponden a aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran Zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50 % y 75 %. En esta categoría también se acogen las Zonas de Amortiguación de las Rondas Hídricas, a las cuales se les dará el uso correspondiente a las zonas agroforestales.



A continuación, se describe los usos del suelo para las Zonas Agroforestales delimitadas:

"Estas tierras deben ser utilizadas principalmente, bajo sistemas combinados donde se mezclen actividades agrícolas y/o ganaderas con usos forestales en arreglos tanto espaciales como temporales. En estas áreas se permitirá el establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto. La densidad máxima de vivienda será de una (1) vivienda por hectárea y deberá garantizarse el 80% del área en cobertura boscosa.

Carácter: Sistemas Agroforestales:

Para que esto se pueda dar, se requiere que los suelos rurales permanezcan con cobertura vegetal permanente, esto implica la reconversión del actual sistema productivo agrícola, se debe promover un modelo que concilie su tradición agrícola con la conservación de los suelos y la protección de la agricultura promoviendo las buenas prácticas, el cambio de cultivos, el estímulo a las actividades forestales y agroforestales, entre otros; de tal manera que se impulse el desarrollo agrícola, forestal y ganadero de manera sostenida en el tiempo y se asegure la protección del suelo y la productividad de la tierra. Estas medidas se convierten en una estrategia que ayuda a garantizar la sostenibilidad de las actividades agrarias en el mediano y largo plazo, que permitan, además, la adaptación y mitigación al cambio climático.

Para mejorar la eficiencia en el uso del suelo rural productivo, es necesario realizar reconversión de sistemas ganaderos convirtiendo la ganadería extensiva en sistemas pecuarios intensivos y/o semi-intensivos, mejorando su capacidad de carga. Para ello se deberán estimular sistemas de explotación más productivos mediante la adopción de prácticas de manejo, alimentación y de selección genética más eficientes.

Promover el establecimiento de sistemas productivos de acuerdo con la vocación del suelo buscando un uso eficiente del mismo, de acuerdo con su vocación agrícola y forestal, lo cual exigirá producir en áreas con mayor aptitud agrícola y cercanía a los mercados de destino.

En las Zonas Agroforestales se propone el siguiente régimen de usos para ser incorporado en el POT fruto del presente proceso de revisión, tal como se indica en la siguiente tabla:



Tabla 2 Usos en la Zona Agroforestal ZA.

CATEGORÍA DE SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
<p>ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTALES Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES</p>	<p>ZONAS AGROFORESTALES - ZA</p>	<p>Establecimiento de plantaciones con fines comerciales. Aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, debiendo garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa. Combinación de especies arbóreas y arbustivas con cultivos y especies menores, como contribución a la captura de carbono. Servicios de turismo de naturaleza</p>	<p>Vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva. Investigación y educación en biodiversidad, ecología y actividades productivas. Coberturas forestales protectoras y/o productoras. Establecimiento de infraestructuras de apoyo para la actividad productiva del campo. Sistemas de producción agropecuaria bajo un esquema de BPA. Sistemas silvopastoriles y agroforestales que contribuyan con la mitigación del cambio climático. Parcelaciones productivas (agroparcelaciones y/o ecoparcelaciones)</p>	<p>Minería extractiva de materiales para la construcción, que sean controlables y mitigables. Antenas de telecomunicaciones y transmisión. Apertura de nuevas vías. Infraestructura agropecuaria industrializada para piscícolas, avícolas y porcícolas. Publicidad visual exterior. Ganadería intensiva. Agricultura intensiva.</p>	<p>Disposición final de residuos sólidos. Parcelaciones de vivienda campestre y condominios. Minería diferente a los materiales de construcción. Introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes. Vertimiento de residuos líquidos. Actividades recreativas de alto impacto. Ganadería extensiva. Agricultura extensiva. Cualquier actividad productiva sobre la ronda de protección hídrica.</p>

Fuente: Elaboración propia con base UCO CET.



1.1.4. Usos del suelo en áreas de protección.

Zonas para la Protección Ambiental– APM: Son los terrenos que deban ser mantenidos y preservados para la conservación y protección. En este uso se encuentra la ronda de protección para los cuerpos de agua y terrenos localizados por encima de la cota 1000 m.s.n.m. que corresponde a 4772 hectáreas del municipio.

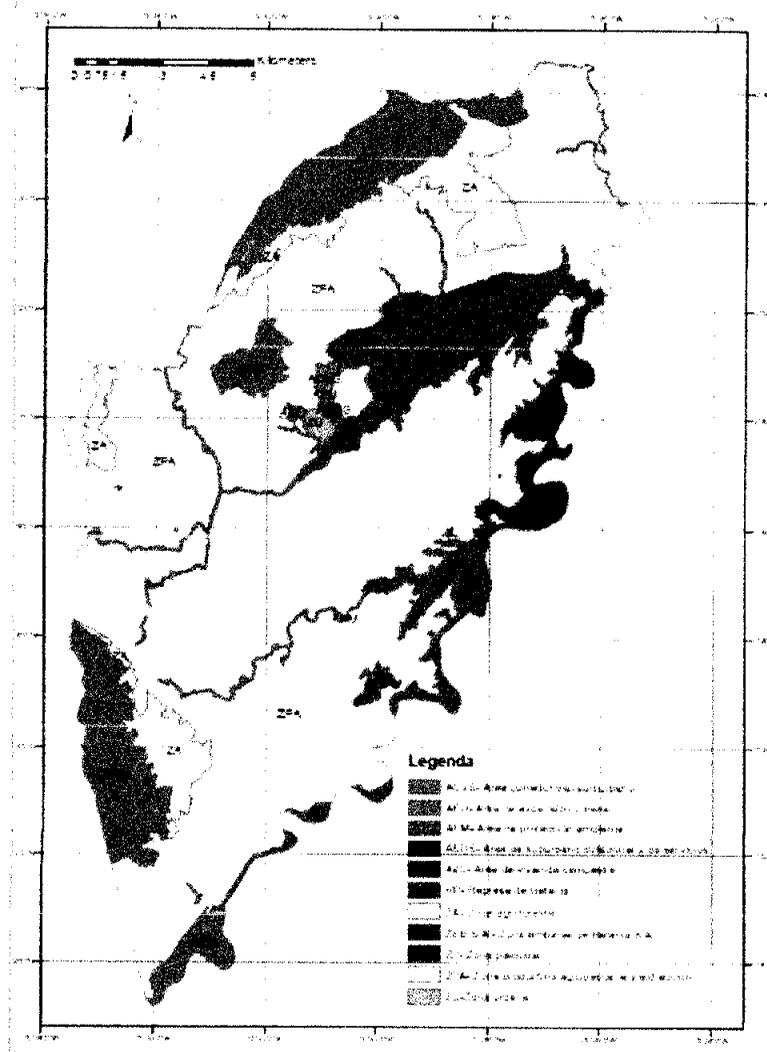


Figura 3 Áreas de protección ambiental APM.
Fuente: Elaboración propia.



1.1.4.1. Delimitación de los usos relacionados con las Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales:

Para la adecuada comprensión de los usos del suelo relacionados con las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales es necesario complementar los Artículos antes citados del Acuerdo 044 de 2013 con las siguientes modificaciones:

En cumplimiento de la resolución 957 de 31 de mayo de 2018 donde se adopta la guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia, y decreto 2245 de 2017 por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas se modifica lo establecido en el artículo 35 del acuerdo 044 del 2013 el cual quedará así.

1. Criterios para la delimitación de la línea de mareas máximas y la del cauce permanente:
 - a. La franja de terreno ocupada por la línea de mareas máximas deberá considerar la elevación máxima producida por las mareas altas o pleamar y la marea viva o sicigial. La misma será la que reporte la Dirección General Marítima y Portuaria de acuerdo con lo establecido en el Decreto-Ley 2324 de 1984 o quien haga sus veces.
 - b. El cauce permanente se delimitará desde un análisis de las formas de terreno, teniendo en cuenta que éste corresponde a la geoforma sobre la cual fluye o se acumulan el agua y sedimentos en condiciones de flujo de caudales o niveles sin que se llegue a producir desbordamiento de sus márgenes naturales.
2. Criterios para la delimitación física de la ronda hídrica: El límite físico será el resultado de la envolvente que genera la superposición de mínimo los siguientes criterios: geomorfológico, hidrológico y ecosistémico.



a. Criterio geomorfológico: deberá considerar aspectos morfoestructurales, morfogenéticos y morfodinámicos. Las unidades morfológicas mínimas por considerar deben ser: llanura inundable moderna, terraza reciente, escarpes, depósitos fuera del cauce permanente, islas (de llanura o de terraza), cauces secundarios, meandros abandonados, sistemas lénticos y aquellas porciones de la llanura inundable antropizadas. La estructura lateral y longitudinal del corredor aluvial debe tenerse en cuenta mediante la inclusión de indicadores morfológicos.

b. Criterio hidrológico: deberá considerar la zona de terreno ocupada por el cuerpo de agua durante los eventos de inundaciones más frecuentes, de acuerdo con la variabilidad intra-anual e inter-anual del régimen hidrológico, considerando el grado de alteración morfológica del cuerpo de agua y su conexión con la llanura inundable.

c. Criterio ecosistémico: deberá considerar la altura relativa de la vegetación riparia y la conectividad del corredor biológico, lo cual determina la eficacia de su estructura para el tránsito y dispersión de las especies a lo largo del mismo.

En el proceso de implementación de los criterios contenidos en el presente artículo, las autoridades competentes evaluarán las situaciones particulares y concretas que hayan quedado en firme y adoptarán las decisiones a que haya lugar.

1.1.5. Síntesis de los Usos del Suelo en las Categorías de Protección en Suelo Rural:

A continuación, se muestran la zonificación de las Áreas para la Protección y Conservación, Producción Agrícola, Ganadera, Forestal y de Explotación de los Recursos Naturales que se propone en el presente proceso de revisión del POT para el municipio de Yaguará, conforme las directrices contenidas en el Decreto 3600 de 2007.

En la Figura 4 se identifican por zonas los usos principales para las categorías de protección en suelo rural en el municipio de Yaguará así:



2. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANISTICAS GENERALES EN SUELO URBANO

2.1. Usos en el Suelo Urbano

2.1.1. Inmuebles a reconsiderar el uso del suelo urbano

Tal como se observo en el reconocimiento en campo de la cabecera municipal de Yaguara se debe reconsiderar el uso de algunos predios que han cambiado en el transcurso del tiempo desde la ultima reformulación del EOT o que no fueron tomados en cuenta. Tales inmuebles se explican a continuación:

- **De uso institucional a uso comercial**

Sobre la carrera 8 entre calle 10 y calle 9 se encuentra el predio con código catastral 00-0066-0002-000 en uso comercial y en el EOT actual estaba como uso institucional.

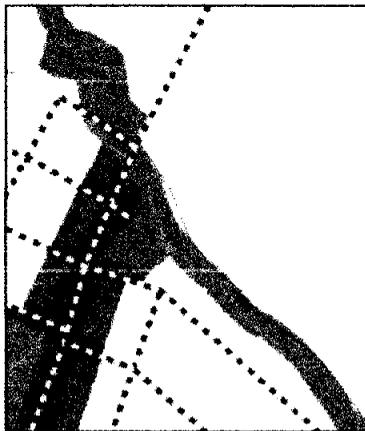


Figura 5 código catastral 00-0066-0002-000 EOT Yaguara.

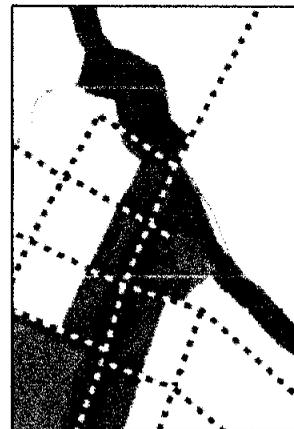


Figura 6 Código catastral 00-0066-0002-000 modificación

- **De uso institucional a uso residencial**

Sobre la carrera 11 entre calle 7 y calle 7B se encuentra el predio 00-0119-0005-000 ubicado con uso institucional y se encontro que es de uso residencial

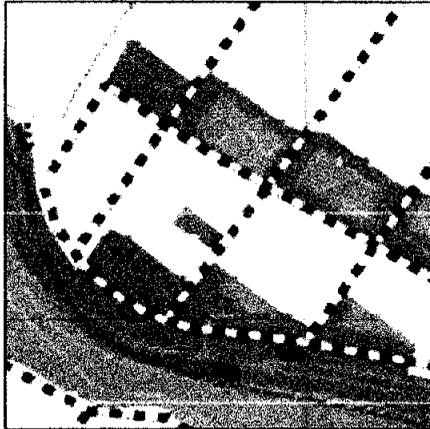


Figura 8 Código catastral 00-0119-0005-000 EOT Yaguara

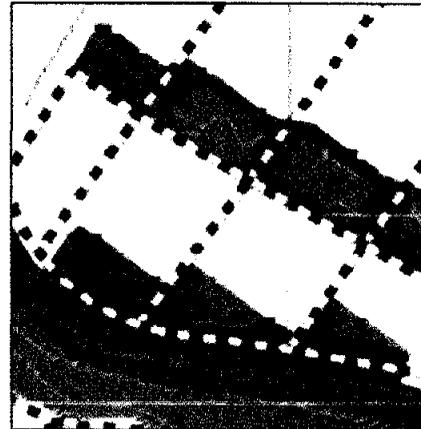


Figura 7 Código catastral 00-0119-0005-000 modificación

Sobre la carrera 1 entre calle 1 y calle 2 se encuentra el predio 00-0045-0014-000 con uso institucional en el momento de ir a campo se encontro de uso residencial.

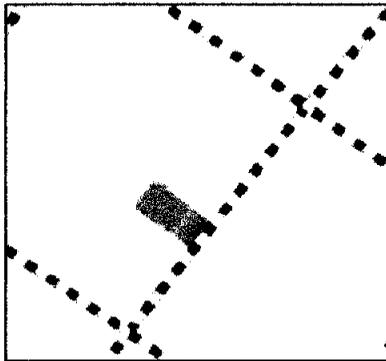


Figura 9 Código catastral 00-0045-0014-000 EOT Yaguara

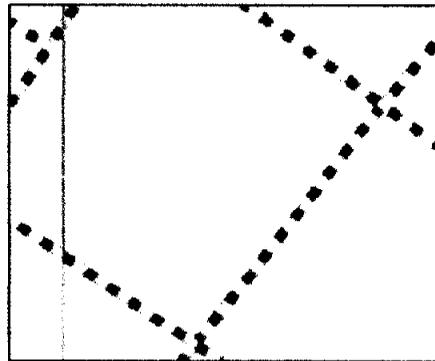


Figura 10 Código catastral 00-0045-0014-000 modificado

Sobre la carrera 2 entre calle 7 y 6 se encuentran los predios 00-0011-0013-000 y 00-0011-0011-000 que aparecen con uso institucional pero actualmente son de uso residencial

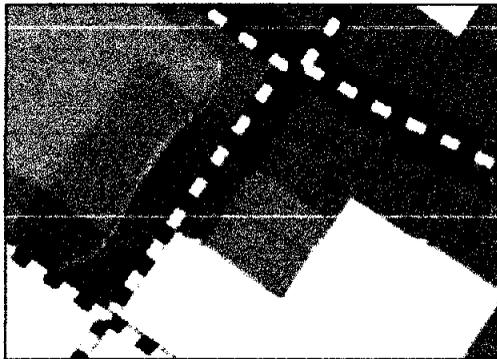


Figura 11 Códigos catastrales 00-0011-0013-000 y 00-0011-0011-000 EOT Yaguara

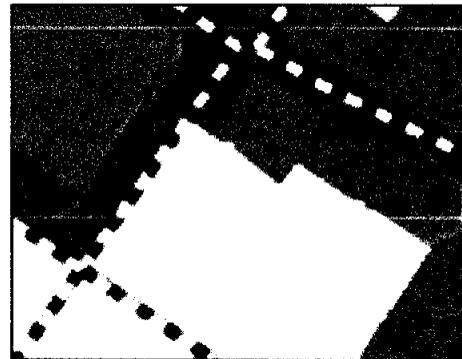


Figura 12 Códigos catastrales 00-0011-0013-000 y 00-0011-0011-000 modificados

Sobre la carrera 6 con calle 4 esta el predio 00-0030-0004-000 que tienen ubicado como el ancionado pero en realidad es el predio 00-0030-0027-00 donde funciona. Se realizo el respectivo cambio de institucional a residencial y de residencial a institucional.

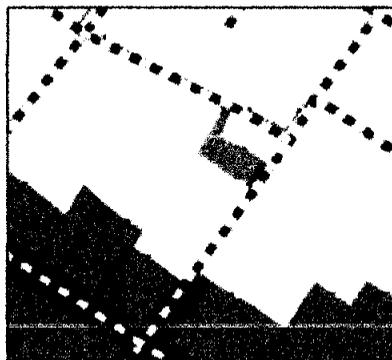


Figura 13 Códigos catastrales 00-0030-0004-000 y 00-0030-0027-000 EOT Yaguara

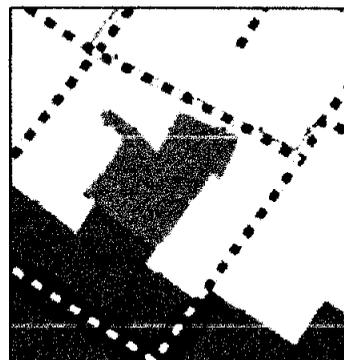


Figura 14 Códigos catastrales 00-0030-0004-000 y 00-0030-0027-000 modificados

- **De uso recreaciona a uso residencial**

Sobre la Calle 1 entre carrea 6 y 7 los predios 00-0046-0012-000 y 00-0046-0026-000 aparecian como zona recreacional y son de uso residencial.

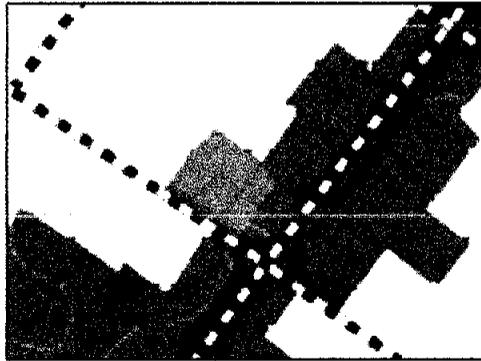


Figura 15 Códigos catastrales 00-0046-0012-000 y 00-0046-0026-000 EOT Yaguara

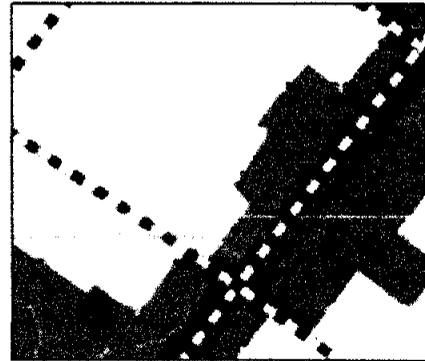


Figura 16 Códigos catastrales 00-0046-0012-000 y 00-0046-0026-000 modificados

- **De uso residencial a uso institucional**

En la carrea 3 al frente del parque principal se encuentra el predio 00-0034-0013-000 que posee un uso en el EOT de residencial pero actualmente funciona la estación de la policía. Se realizó el cambio de residencial a institucional.

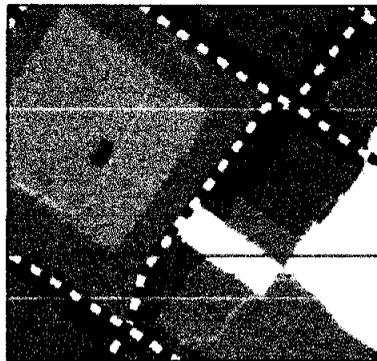


Figura 17 Código catastral 00-0034-0013-000 EOT Yaguara

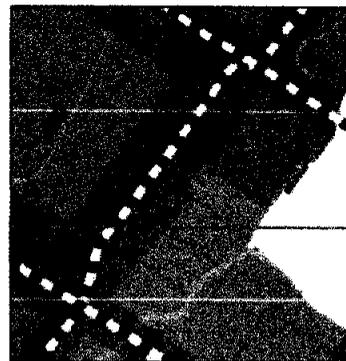


Figura 18 Código catastral 00-0034-0013-000 modificado



Sobre la calle 4 al lado del colegio Ana Elisa Cuenca Lara se encuentra el lote donde se tiene proyectada la iglesia ciudadela San Pedro Apostol. Este lote se encuentra de uso residencial de una vez se realiza el ajuste a uso institucional.

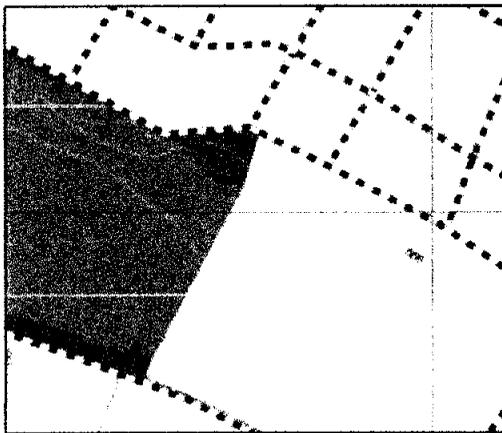


Figura 19 Lote ubicado en zona residencial, EOT Yaguara

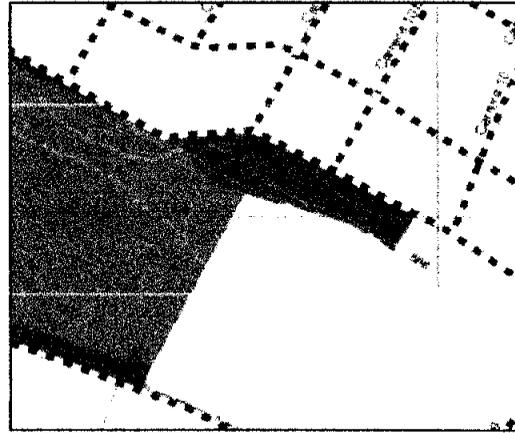


Figura 20 Proyección de la iglesia ciudadela San pedro Apostol.

La escuela publica Angel María paredes, que hace parte de la I.E Ana Elisa Cuenca Lara ubicado en el predio 00-0043-0001-000 estaba con un uso residencial y se realizo el cambio a uso institucional

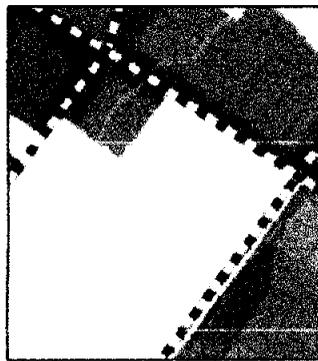


Figura 22 Código catastral 00-0043-0001-000 EOT Yaguara

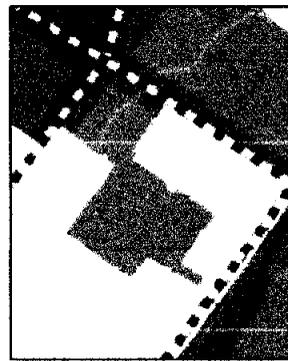


Figura 21 Código catastral 00-0043-0001-000 modificado

- **De uso institucional a uso de protección**

En la esquina de la carrera 2 con calle 6 se encuentra de uso institucional, antiguamente funcionaba la galeria ahora es de protección.

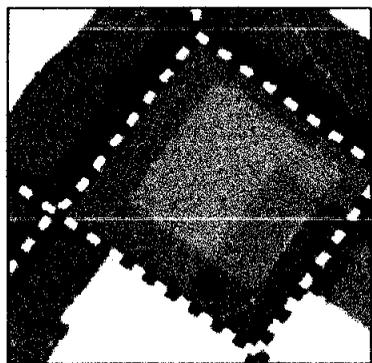


Figura 23 Antigua galería, EOT Yaguara

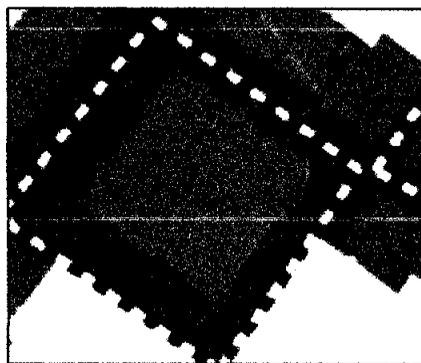


Figura 24 Uso de protección

- **Predios ejidales municipales**

Debido a las autorizaciones que ha dado el Concejo Municipal a la administración mediante por los acuerdos 003 de 2018, "*por medio del cual se autoriza al alcalde municipal, para dar en venta bienes fiscales y ejidales en el área urbana del municipio de Yaguara y se dictan otras disposiciones*" y el acuerdo 003 del 2019, "*por el cual se autoriza al Alcalde Municipal*" para dar en venta bienes ejidales en el área urbana del municipio de Yaguará y se dictan otras disposiciones para la venta de terrenos ejidales en la zona urbana del municipio de Yaguará se autoriza la enajenación de los mismo única y exclusivamente de predios ejidales municipales en áreas menores a la unidad mínima de actuación urbanística en la zona urbana.

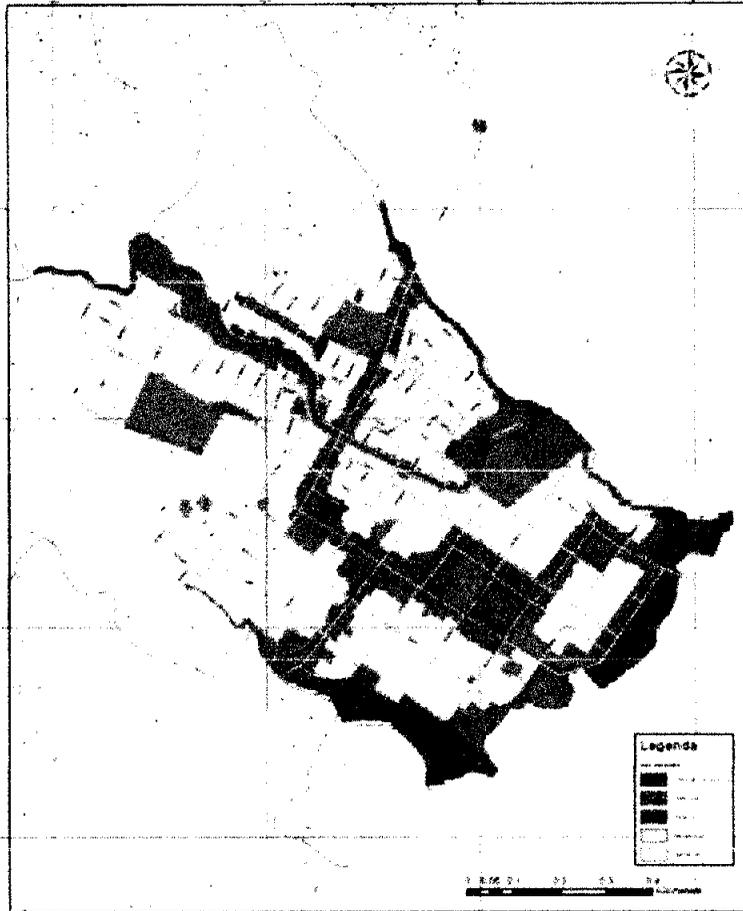
- **Planes Parciales**

En las actividades relacionadas con evaluación y seguimiento del actual EOT aprobado mediante acuerdo 004 del 2013 se encontró que fueron definidas dos áreas de expansión urbana, una localizada en el costado occidental y otra localizada en el lado oriental de la carretera departamental Neiva-Yaguará al ingresar al perímetro urbano.

En cumplimiento de la de Ley 388 de 1993 y normas complementarias se realizaron los respectivos planes parciales para incorporar dichas áreas de expansión al perímetro urbano; es así como mediante los decretos municipales 151 del 2014 y el decreto 009 del 2018 previamente concertado con la autoridad ambiental que serán incorporados en el perímetro urbano según el procedimiento establecido en el artículo 2.2.4.1.7.2 del decreto 1077 del 2015.



Finalmente se concluye los cambios relacionados con los usos del suelo en el area urbana de residencial, comercial, institucional, recreacionales y de protección con sus respectivos cambios como se observa en la Figura 27.



 <p>MUNICIPIO DE YAGUARÁ CALLE DE LA PAZ CALLE DE LA LIBERTAD CALLE DE LA UNIÓN</p>	<p>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE YAGUARÁ</p>	<p>TÍTULO: MODIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA</p>	<p>FECHA: 2014</p>
	<p>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE YAGUARÁ</p>	<p>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE YAGUARÁ</p>	<p>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE YAGUARÁ</p>

Figura 27 Mapa usos del suelo urbano modificado- municipio de Yaguara
Fuente: Elaboración propia.



ALCALDÍA DE YAGUARÁ

DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
MODIFICACION EXCEPCIONAL
NORMA URBANISTICA
EOT - YAGUARA

CARLOS EDUARDO CABRERA ESCOBAR
Arquitecto - Urbanista

BIBLIOGRAFÍA

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 3600 de 2007. (20 de septiembre, 2007). Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.D.: 46 757.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 2372 de 2010. (01 de julio, 2010). Por el cual se reglamenta el Decreto-ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto-ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.D.: 47757.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 4066. (24 de octubre, 2008). Por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.

Centro de Estudios Territoriales – UCO Universidad Católica de Oriente. Documento Técnico de Soporte Revisión POT del municipio de Rio Negro (Acuerdo 056 de 2011) Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas (2017)

HECTOR HERNAN BARRETO HERMANDEZ
Secretario de Obras Públicas y Planeación Municipal



ALCALDÍA DE YAGUARÁ

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACION EXCEPCIONAL
NORMA URBANISTICA
EOT - YAGUARA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

**Modificación Excepcional
de Normas Urbanísticas del
Acuerdo 044 de 2013
Municipio de Yaguará**



CONTENIDO

PRESENTACIÓN	5
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y PREDIOS CON CONCESIÓN RIO PEDERNAL	7
1. USOS EN EL SUELO RURAL:	11
1.1. Justificación Técnica y Jurídica de las Modificaciones Propuestas en materia de Usos del Suelo Rural:	11
1.1.1. Tipología de Usos Rurales:	13
1.1.2. Usos del suelo en áreas de protección	15
1.1.3. Delimitación de las Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales:	19
1.1.4. Tipologías de uso en el suelo rural.	24
2. USOS EN EL SUELO URBANO	26
BIBLIOGRAFÍA	¡Error! Marcador no definido.



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Zonas para la Producción Agropecuaria –	6
Figura 2 Predios concesión aguas Pedernal	7
Figura 3 Producción Agropecuaria vs concesión	8
Figura 4 Área ambiental forestal protectora –	9
Figura 5 Usos del suelo rural actual EOT.	11
Figura 6 Mapa usos del suelo urbano EOT Municipio de Yaguara	26



LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Norma para áreas de protección ambiental.	12
Tabla 2 Localización de las zonas de Amenaza Natural del municipio	19
Tabla 3 Amenazas naturales	20
Tabla 4 Retiros en las franjas de alta tensión	22



PRESENTACIÓN

El presente documento pretende visualizar el estado actual de los usos del suelo rural en la jurisdicción municipal, en lo relacionado con la producción agropecuaria y las áreas de protección ambiental, confrontándolas con la estructura predial de las concesiones otorgadas por la autoridad ambiental CAM, según el estudio realizado para el Rio Pedernal. De esta manera se podrá evidenciar las inconsistencias relacionadas con los usos asignados y la tradición productiva de la zona, así como la verificación de las potenciales actividades productivas del territorio.

SUELOS DE PRODUCCION AGROPECUARIA

En el actual Esquema de Ordenamiento Territorial, se estableces tres (3) categorías para diferenciar el suelo de producción agropecuaria.

- AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA BAJA - **APAB**
- AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA MODERADA - **APAM**
- AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA INTESIVA - **APAI**

Están representadas en la siguiente figura con la gama de colores verdes, desde el suave al intenso. Es de observar que algunas zonas de la jurisdicción municipal con suelos aptos para producción no se incluyen porque se reservaron para producción minera, solamente con el criterio que fue asignando en un polígono de concesión para exploración y explotación, desconociendo lo estipulado en el decreto 3600 de 2007.

La jurisdicción de Yaguará abarca un área total de 33.291,7 hectáreas.

Se puede observar que las áreas de producción baja APAB ocupan el 24.6 % con un área de 8.211 hectáreas. Las áreas de producción moderada APAM constituyen el 14.05% con un área de 4.680,7 hectáreas. Y el área de producción intensiva APAI ocupa el 5.6 % con un área de 1.881, hectáreas.

CONCESIONES DE RECURSO HIDRICO CUENCA DEL RIO PEDERNAL YAGUARÁ

Las concesiones de la cuenca hídrica del rio Pedernal se han establecido según los estudios técnicos realizados por la CAM con el fin gestionar y ordenar la cuenca en relación a los usos del suelo que afectan este sistema. En la Figura 2 se puede observar polígonos color rojo los cuales corresponden a los predios que han

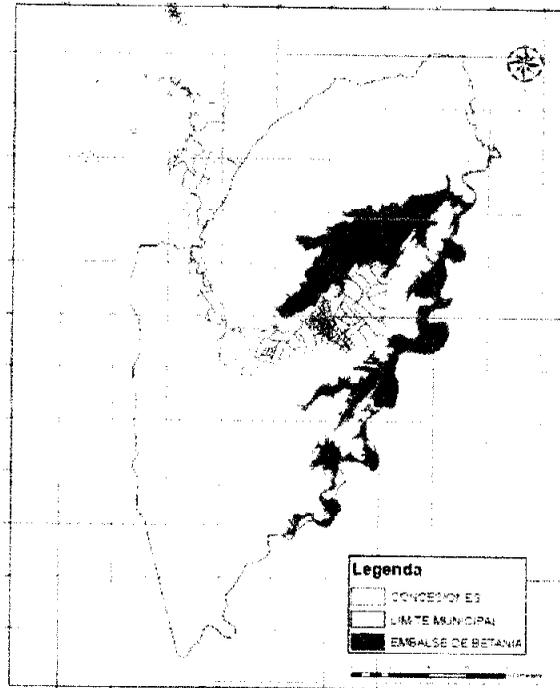


Figura 2 Predios concesión aguas Pedernal
- Fuente: CAM

PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y PREDIOS CON CONCESIÓN RIO PEDERNAL

En la superposición de las concesiones de recurso hídrico del Plan de Ordenación y Manejo del Recurso Hídrico y la Actualización de la Reglamentación del Río Pedernal - CAM sobre el uso de suelo agropecuario del EOT se puede observar que el área de producción más beneficiada de las concesiones es APAM - moderada con 991 hectáreas correspondiente al 35.9% de las áreas de concesión del río Pedernal. La producción agropecuaria baja APAB ocupa el 16.2% con 447 hectáreas y el área de producción intensiva APAI con 191.5 hectáreas constituye el 6.9%. Se localizan predios que poseen más de un tipo de producción y en algunos casos presentan suelos de protección donde históricamente se ha producido agricultura intensiva.

Se puede observar en la figura siguiente, la incidencia de la concesión de aguas sobre las áreas de producción y sobre los predios beneficiados:

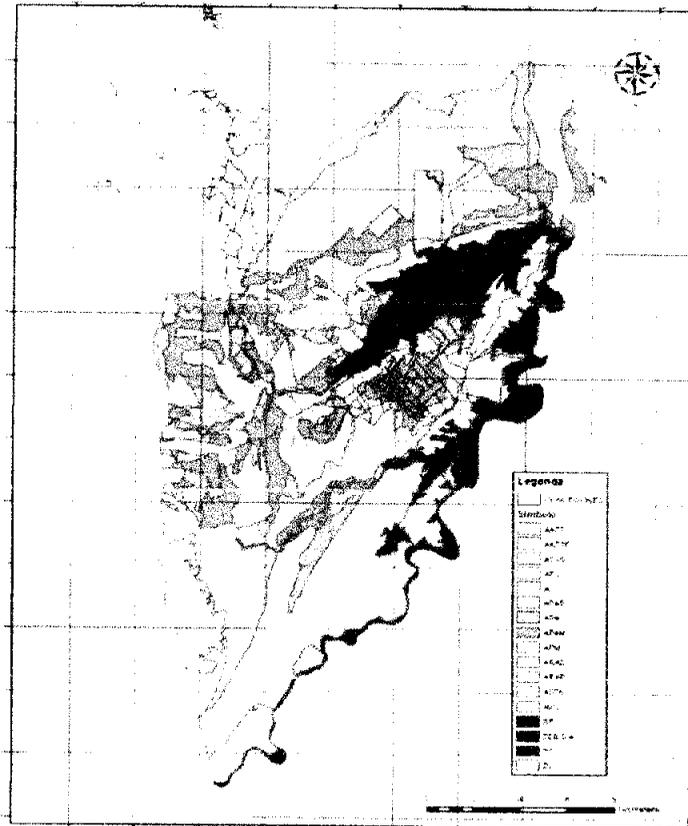


Figura 3 Producción Agropecuaria vs concesión
-Fuente: EOT Acuerdo 044 de 2013.- CAM

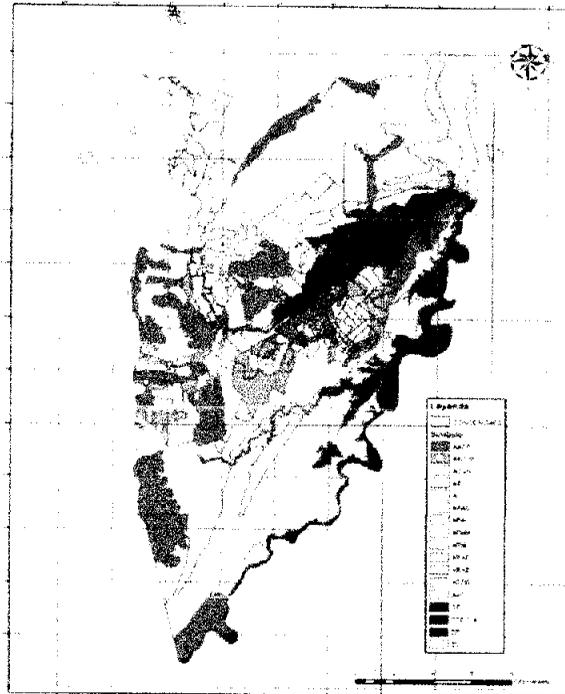


Figura 4 Área ambiental forestal protectora –
Fuente: EOT – Yaguará.

AREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA Y PRODUCTORA

Las áreas de protección ambiental se han clasificado según el EOT en cuatro tipos: Área Ambiental Forestal Protectora, que constituye el 15.6% del área total del municipio con 5.221 hectáreas. Área Ambiental Forestal Protectora Productora que ocupa el 4.3% con un total de 1.438 hectáreas. Área de Recuperación Ambiental Desprotegida la cual destina el 16% con 5.351 hectáreas y las Áreas de Recuperación por Erosión el cual ocupa el 1% con un total de 299 hectáreas.

Al oriente del municipio se localizan la mayoría de áreas de recuperación por erosión. Y al occidente las áreas forestales de protección y producción.

Es necesario establecer las áreas protegidas en los usos del suelo rural para las rondas de fuentes hídricas de la jurisdicción municipal, incluido el área de ronda del embalse de Betania, de acuerdo a la cota máxima de inundación establecida por la central hidroeléctrica en el Plan de Manejo Ambiental PMA.



En Figura 4 se puede observar las áreas de protección del actual EOT de Yaguara. La superposición de las concesiones hídricas sobre el uso de suelo de protección se muestra que la mayor área de las concesiones corresponde al suelo de protección forestal protectora productora con 578 hectáreas correspondiente al 20.9% de las áreas de concesión del rio Pedernal. El área ambiental forestal protectora corresponde al 10.5% con 291 hectáreas. El área de recuperación ambiental desprotegida ocupa el 3.9% igual a 110 hectáreas; y las áreas de recuperación ambiental por erosión no se encuentran dentro del área de las concesiones del rio Pedernal¹.

¹ Área total concesiones rio Pedernal en Yaguara son 2.758 hectáreas



1. USOS EN EL SUELO RURAL:

1.1. Justificación Técnica y Jurídica de las Modificaciones Propuestas en materia de Usos del Suelo Rural:

El artículo 244 del Acuerdo 044 de 2013 se ocupa de la asignación específica del régimen de usos del suelo para cada una de las subcategorías que el modelo de ocupación adopta para el suelo rural de desarrollo restringido; igualmente adopta los usos del suelo para las áreas de producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales de que trata el decreto 3600 de 2007; y delimita las áreas ambientales forestales protectoras y productoras de que habla el art. 203 de la ley 1450 de 2011, Plan de Desarrollo Nacional.

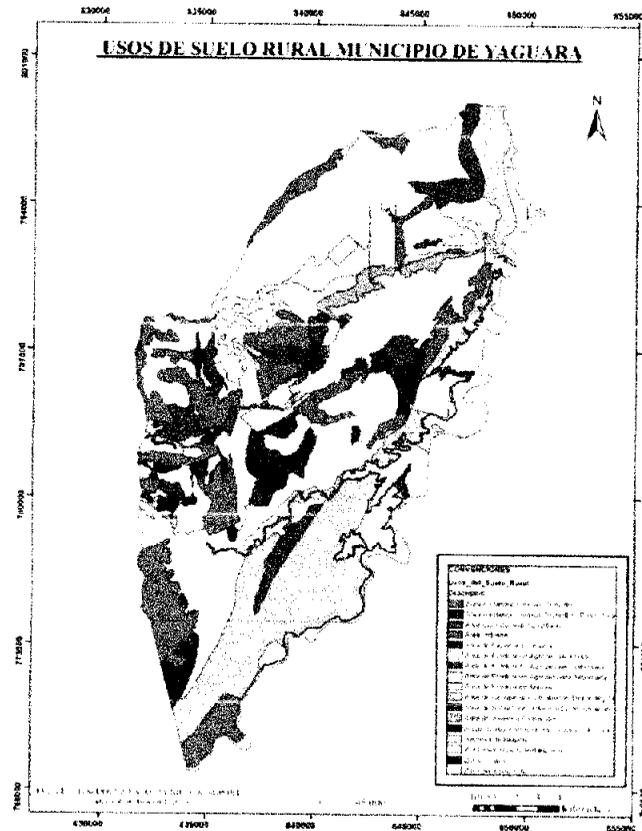


Figura 5 Usos del suelo rural actual EOT.

Fuente: EOT Acuerdo 044 de 2013.

La asignación de los usos generales en el suelo rural fue espacializada en el plano FCR-05 el cual fue protocolizado mediante el artículo 370 del Acuerdo 044 de 2013 el cual corresponde a la Figura 5



Dentro del análisis efectuado en la etapa de socialización, se evidencia que la vocación del área rural no es de actividades forestales, dadas las condiciones climáticas y de topografía existente.

Nos ocuparemos de las modificaciones o ajustes al régimen de usos del suelo en las categorías de protección del suelo rural, para pasar en segundo lugar a dichos ajustes en las categorías de desarrollo restringido.

En el POT vigente están contempladas las definiciones de usos que establece el artículo 1 del Decreto 3600 del 2007, a saber:

- **Uso principal:** Usos o actividades deseables que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.
- **Uso compatible o complementario:** Usos o actividades que no se oponen al uso principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **Uso condicionado o restringido:** Usos o actividades que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes
- **Uso prohibido:** Usos o actividades incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Tabla 1 Norma para áreas de protección ambiental.

Las áreas del SINAP	NO APLICA PARA YAGUARA
Zonas de protección ambiental establecidas en el Acuerdo 044 de 2013	Áreas estratégicas para protección ambiental definidas en el acuerdo 044 de 2013
	Amenaza alta por movimiento en masa y por inundación.
	Las rondas hídricas.
	Áreas o predios con pendientes mayores al 75%.
Áreas de especial importancia Ecosistémica	Microcuencas Abastecedoras

Fuente: Elaboración propia con base UCO CET.



Es importante resaltar que en el municipio de Yaguará, no se localizan áreas de protección incluidas en el SINAP. De tal manera que las áreas de protección ambiental propuestas se delimitan de acuerdo a las directrices de la autoridad ambiental de la zona.

1.1.1. Tipología de Usos Rurales:

Las tipologías de uso que se proponen para las áreas del suelo rural en el Municipio, implican complementar las definiciones contenidas en el capítulo 2 del Título 1 del Libro IV Componente rural del Acuerdo 044 de 2013, en concordancia con las características de cada actividad, son:

- **Protección y conservación ambiental:** Estos usos buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Se permiten actividades relacionadas con la investigación, educación e interpretación ambiental; el turismo ecológico; la reforestación, la rehabilitación de áreas degradadas con especies nativas y la conservación.
- **Forestal Protector:** Destinado al mantenimiento de la cobertura vegetal existente, y al establecimiento de plantaciones forestales para la protección o recuperación de los recursos naturales. Algunas actividades que se pueden realizar son: aprovechamiento de productos no maderables del bosque, sin deterioro o amenaza para su permanencia en el tiempo, ni amenaza de flora y fauna, actividades de monitoreo, control y vigilancia del territorio, actividades de investigación para el conocimiento de los recursos objeto de preservación, procesos de educación ambiental entre otros.
- **Acuatourismo y Ecoturismo:** Dadas las condiciones ambientales del territorio, y en especial el Embalse de Betania, la tipología de acuatourismo establecida en el decreto 3600 de 2007, se constituye en relevante para el ordenamiento territorial y será clasificada en los usos específicos propuestos. Complementariamente el ecoturismo definido como *"aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo de impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El*



desarrollo de las actividades eco-turisticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas". Numeral 1, art. 25 – Ley 300/96.

- **Recreación pasiva:** Es el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas. (<http://www.redcreacion.org/reddistrital/glosario.html>).
- **Uso Sostenible:** Utilizar los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo alterando los atributos básicos de composición, estructura y función, con lo cual se mantienen las posibilidades de esta de satisfacer las necesidades y las aspiraciones de las generaciones actuales y futuras; comprende todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría. (Decreto 2372 de 2010. Art. 1, 35).
- **Agropecuario:** Destinado al establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuada que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva. El objeto en estas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento productivo, y el incentivo a las actividades rurales agropecuarias de acuerdo a procesos de planeación integral. Las actividades permitidas deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales que puedan generar, deben prever y dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, forestal y ambiental vigente, respetar los retiros a fuentes y nacimientos de agua, respetar los aislamientos, manejar y controlar los vertimientos, los olores y el ruido, y hacer un uso adecuado de agroquímicos, pesticidas, insecticidas y demás insumos que se requieran para el control de plagas, enfermedades y aumentar la fertilidad. Los usos agrícolas y ganaderos deberán garantizar la conservación y protección del suelo y se deberán promover las buenas prácticas, de tal manera que se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra y la protección del suelo.



- **Vivienda Campesina:** Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el Ordenamiento Territorial, cuyo uso está destinado a la vivienda permanente, y su actividad económica está ligada directamente al campo.
- **Silvopastoriles y Agroforestales:** son la integración forestal a la agricultura y a la ganadería, combinación necesaria para la conservación de los bosques existentes, con la finalidad de minimizar los impactos biológicos y ecológicos que ha ocasionado el desarrollo agrario existente.
- **Minería:** Destinado a la extracción de materias primas como arcilla, arenas, recombos, los agregados pétreos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tal como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado. Esta actividad debe estar sujeta a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena –CAM- sobre el Plan de Manejo Ambiental.

1.1.2. Usos del suelo en áreas de protección.

Al revisar el acuerdo 044 de 2013 en los artículos 32,34,35 y 36 que se transcriben a continuación: encontramos que para la definición de la amplitud de las rondas hídricas deberá aplicarse normas geotécnicas de la CDMB, procedimiento técnico desactualizado debido a que ya existe la normativa nacional para efecto de definir dichas rondas.

Artículo 32. Definición. Es la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales, a través del territorio municipal, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible.

La estructura ambiental de municipio se fundamenta en las áreas públicas o privadas, donde sin perjuicio de que exista una intervención humana deben ser preservadas en razón de su valor ambiental. Hacen parte de este sistema las rondas de las quebradas, los nacimientos de las fuentes hídricas, los lagos, lagunas y humedales, los ecosistemas de importancia municipal y regional y las zonas de alto riesgo no mitigables.

Artículo 33. Ecosistemas estratégicos regionales y locales. Los Ecosistemas Estratégicos Regionales y Locales ofrecen gran cantidad de recursos naturales como: agua, aire, materias primas, energía y demás relacionados con el Medio Ambiente, los cuales permiten el sostenimiento de la población.

Para el municipio de Yaguará hacen parte de los ecosistemas regionales y



locales los siguientes (Ver Plano FCG-02 áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales y Paisajísticos):

- *Bosque Transmisión Alto de La Hocha; El bosque natural que se encuentra localizado sobre el costado occidental de la vía Neiva - Yaguará, en la bahía formada por el embalse y la desembocadura de la quebrada Chichayaco.*
- *Embalse de Betania*
- *Nacimientos de Fuentes Hidricas*
- *Península del Embalse, que forma el embalse de Betania, por la unión de los brazos de los ríos Yaguará y el Magdalena*
- *Cuchilla del Upar*
- *La Caja*
- *Loma de La Hocha*
- *Loma de San Pedro*
- *Reserva de La Sociedad Civil el Biche*
- *Ronda de Protección*

Artículo 34. Directrices y actividades de manejo en las áreas de reserva para la conservación y protección. Para el manejo de los ecosistemas estratégicos de carácter regional y micro cuencas compartidas, el municipio deberá gestionar las acciones tendientes a su recuperación, protección y conservación en forma coordinada y conjunta con los municipios que presenten influencias sobre las áreas y los organismos ambientales con jurisdicción en la región.

Para su recuperación, protección y conservación, el municipio conformará un sistema de áreas protegidas conformado por la red hidrográfica que está conformada por la gran cuenca del río Magdalena y la subcuenca del río Yaguará, con su subcuenca del río Pedernal y las micro cuencas de las quebradas la Salada, Limonada, Arenoso, Mochuelo, El Jaguito y Agua Dulce, así como las micros cuencas que desembocan directamente al embalse como son: la quebrada La Mochila, Agua Hedionda, Chichayaco, El Medio, El Capote y Las Damas. Por último, existe una micro cuenca, la quebrada La Boa que descarga su caudal directamente en la cuenca del río Magdalena aguas abajo del embalse de Betania. La conformación de esta red permite tener disponibilidad aceptable de agua; utilizada principalmente para explotaciones agrícolas, pero con un mal manejo de agua, principalmente en los distritos de riego de la Floresta (280 Has regables) y el canal de irrigación de los llanos de Yaguará (1.489 Has regables)².

Así como los predios comprados en áreas de los nacimientos que surten las fuentes hidricas que abastecen los acueductos veredales y regionales (Art. 111° Ley 99 de

1993), que serán automáticamente declarados reserva municipal. Los actores sociales del municipio (CMDR, JAC, CMP y Administración Municipal) conformarán las juntas

administradoras de acueductos veredales, las cuales tendrán como fin el manejo de las áreas de reserva adquiridas por el municipio y la generación de proyectos cofinanciados para su protección y conservación. En las áreas restantes de



propiedad privada se reglamentarán incentivos tributarios como medida para estimular su protección y se promoverá la declaratoria de áreas de reserva de la sociedad civil siguiendo lo dispuesto en los artículos 109° y 110° de la Ley 99 de 1993.

En las intervenciones que adelante el Municipio en aquellos sectores que se consideran como parte integrante del sistema hidrográfico estructurante, se dará prioridad a las siguientes acciones:

- i. **De conservación:** Mantener las coberturas necesarias para regular la oferta hídrica y prevenir erosión y sedimentación masivas.*
- ii. **De rehabilitación:** Desarrollar sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, la recuperación microbiológica de corrientes de agua, vigilancia y control.*
- iii. **De prevención:** Adelantar campañas de prevención vigilancia y control ante riesgos por inundación, realización de estudios, señalización de áreas de retiro a fuentes hídricas, reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo por inundación.*

Artículo 35. Retiros a corrientes de agua o ronda Hídrica. *Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial -ya existentes-, acorde con la caracterización que para tal efecto realice la Administración municipal, cuyas funciones básicas son:*

- Servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos.*
- Apoyar la conservación del recurso hidrológico.*
- Brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural.*
- Hacer posible la eventual constitución de servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce.*
- Proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos.*
- Conformar corredores biológicos que sirvan como conectores entre los demás elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal.*

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto, los retiros no pueden ocuparse con construcciones o edificaciones, solo deberán ser intervenidos con cobertura vegetal, arbórea o boscosa nativa en cauces naturales.

Sin perjuicio de las actividades de manejo del recurso hidrográfico, las áreas y fajas de protección del sistema hidrográfico estructurante forman parte del sistema de espacio público como corredores paisajísticos, ecológicos y podrán ser utilizados como áreas de recreación pasiva, como servidumbres para el sistema de servicios públicos, desarrollo de parques lineales o como parte de la red de circulación peatonal.

La determinación de la amplitud de la ronda hídrica deberá definirse aplicando las normas geotécnicas elaboradas por la Corporación para el desarrollo



sostenible de la meseta de Bucaramanga. (CDMB) retomado por la CAM.

Los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial, se afectarán a servidumbre pública, a favor del Municipio de Yaguara, para la conservación y el mantenimiento de estas y solo se permitirá el cerco a partir de este retiro. Sobre este no se permitirá cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro, construcción de kioscos o casetas comerciales, vías, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, antenas parabólicas, de radio o televisión, etc., tanques de almacenamiento de gas o instalaciones similares.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos a los cauces de las quebradas, arroyos, caños, manantiales, humedales y escurrideros naturales de flujo no continuo. La administración ha definido un sitio aledaño a la planta de residuos sólidos.

Las Coberturas o Box-Couvert, como eventos específicos de canalización solo se podrán ejecutar en los siguientes casos:

- Cuando exista un proyecto vial aprobado que implique la cobertura de un tramo de alguna corriente de agua para su desarrollo o para dar continuidad a vías o corredores, preferencialmente de transporte público, donde la cobertura resulte la estructura más económica.
- Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar solo sea posible a través de una quebrada o caño, caso donde solo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía. Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorio de la calidad del agua y donde las empresas prestadoras de servicios no tengan proyectados colectores paralelos para el saneamiento.
- En terrenos donde sea necesaria la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica o donde por circunstancias especiales permisibles del caudal máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo geológico.

Parágrafo: Una vez se adoptado el POMCH del río Yaguara el plan de manejo y regulación establecido en él se retomará en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial por ser norma de superior jerarquía.

Artículo 36. Protección a estructuras hidráulicas. Sobre las estructuras hidráulicas no se permitirán ningún tipo de construcción, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento y llenos sobre coberturas que serán estudiados como casos especiales. No será afectada por ésta norma las redes de Servicios Públicos, siempre y cuando se localicen por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas, acorde a los estudios y especificaciones técnicas.

Los retiros sobre corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en



zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a cinco (5) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.

Para los drenajes o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular, y corresponderá a la Secretaría de Planeación definir y autorizar cada retiro en particular.

Cuando una escorrentía fluvial atraviese un predio privado, además de su canalización a cielo abierto, con los retiros que autorice la Secretaría de Planeación, podrá construirse "box-couvert", siempre que se garantice que este ofrece la capacidad suficiente para que por el mismo circule libremente el máximo caudal que la corriente pueda generar. La Secretaría de Planeación está facultada para autorizar algunas construcciones y usos sobre los mencionados box-couverts, que no pongan en peligro vidas o la misma obra.

En los canales artificiales de riego, se permite una franja de mantenimiento conforme al reglamento de la concesión de aguas que estime conveniente según estudios técnicos de la autoridad ambiental.

1.1.3. Delimitación de las Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales:

Para la adecuada delimitación de los usos del suelo relacionados con las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales es necesario redefinir y complementar los Artículos 39,70 y 247 del Acuerdo 044 de 2013, que se citan a continuación:

Artículo 39. Zona Rural. *Las zonas que presentan Amenaza Natural para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad. Son: (Ver Plano FCG-06 Amenazas Naturales).*

Por inundación: *las zonas aledañas a las fuentes hídricas, incluida la cota máxima (565 m.s.n.m.) de inundación prevista por la Central Hidroeléctrica de Betania para el embalse; para las cuales deben existir un aislamiento hasta de 30 metros a lado y lado de sus cauces, sean estos permanentes o no.*

Para determinar la ronda de aislamiento menor a 30 mts se deben adelantar los correspondientes estudios hidrológicos y ser aprobados por la autoridad competente (CAM)

Por erosión y deslizamiento: *las áreas afectadas por esta amenaza se localizan principalmente en las veredas Arenoso (sitio denominado La Bolsa), Flandes (sitio denominado La Banca), Letrán (quebrada La Boa), Vilú (finca Venecia) y Jagual (vía Yaguará – Neiva, Km. 2,9 y 13), la cual también presenta desprendimientos de materiales (rocas).*

Tabla 2 Localización de las zonas de Amenaza Natural del municipio

Punto de la amenaza	Ubicación	Tipo de Amenaza
---------------------	-----------	-----------------



La Bolsa	Vereda Arenosa	Erosión
Sartaneja	Vereda Floresta	Socavamiento Lateral
La Banca	Vereda Flandes	Deslizamiento
San Cayetano	Vereda Flandes	Deslizamiento
El Partidero	Vereda Bajo Mirador	Desbordamiento
Venganubia	Vereda Arenoso	Deslizamiento
Vía Yaguará-Neiva		Deslizamiento
Los Remansos	Vereda Letran	Erosión

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT. 2013

En el municipio de Yaguará de acuerdo al estudio realizado en convenio con la Universidad Nacional de Medellín y La CAM denominado "Evaluación de las amenazas potenciales de origen Geológico (Actividad sísmica y volcánica), Geomorfológica (Remoción en masa y erosión) e Hidrometeorológico (Dinámica fluvial, inundación y sequías), y caracterización geotécnica preliminar de las cabeceras municipales del departamento del Huila. I Nivel Regional se presentan las siguientes amenazas

Amenaza por erosión moderada: Con predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción, surcos y cárcavas en la vereda Upar y en gran parte de la Veredas La Paz, El Viso, Flandes, La Floresta, Arenoso, Vilú con un área de 16.037,15 Has que representa el 48.31% del área del Municipio.

Amenaza por erosión severa: Por remociones en masa, cercenamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación en parte de las veredas Letrán, Upar, La Paz, Jagual, El Viso, La Floresta y Vilú con un área de 6.657,38 Has representa el 20.05% del Municipio.

Amenaza por régimen de corrientes. Las avenidas torrenciales se ha presentan entre la vereda La Floresta y Flandes, y en pequeñas porciones en la vereda El Viso con un área de 300,01 Has y representa el 0.90% del Municipio.

Tabla 3 Amenazas naturales

Símbolo	Amenazas	Área (Has)	%
AAT	Amenaza por avenidas torrenciales	300,01	0,90
AN	Amenaza Nula	10204,17	30,74
EM	Erosión moderada : predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción, surcos y cárcavas.	16037,15	48,31
ES	Erosión severa : remociones en masa, carcavamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación	6657,38	20,05
Total		33.198,70	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT
2013

En cumplimiento de la resolución 957 de 31 de mayo de 2018 donde se adopta la guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia. y



decreto 2245 de 2017 por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas se modifica lo establecido en el artículo 39 del acurdo 044 del 2013.

Mediante oficio dirigido a la CAM en octubre 29 de 2013, EMGESA manifiesta la necesidad de rectificar las cotas máximas de inundación del Embalse de Betania que aparecen en el acta de concertación de aspectos ambientales de la propuesta de reformulación del EOT de Yaguara. Para tal fin cita apartes del Plan de Manejo Ambiental PMA y del Manual de Operaciones del Embalse de Betania. En el numeral 5.2 de este último, se establecen los **Niveles Máximos y Mínimos** de operación con los siguientes datos: Nivel mínimo normal: 544.00 msnm; Nivel Máximo sin Vertimientos: 561.20 msnm. Igualmente, en el numeral 5.5 **Tránsitos de Crecientes**, se afirma que el nivel máximo en un periodo de retorno de 100 años es 561.51 msnm. Y en un periodo de retorno de 1000 años, durante la creciente el nivel máximo durante el tránsito no inunda la población de Yaguará. En ese orden de ideas, los datos técnicos del Manual de operaciones del Embalse de Betania serán tomados como referencia por parte del presente estudio para determinar la ronda de protección del embalse a partir de la cual se determinará las áreas que podrán utilizarse en el suelo rural.

Para efectos de delimitar formalmente el área de protección de ronda del embalse de Betania, la cota máxima de inundación será de 561.51 M.S.N.M.

***Artículo 70. Suelo de protección.** Constituidos por las zonas y áreas de terreno que por sus características ambientales, paisajísticas o geográficas, 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 amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, los aislamientos (30 metros) de los ríos, quebradas y arroyos; el área de la ribera del embalse hasta la cota 595 mtrs; las áreas verdes sobre las vías tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.*

***Retiros en las franjas de alta tensión.** En las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión no se permite la construcción de ningún tipo de edificación, proyectos viales, senderos peatonales o espacios para el desarrollo de actividades recreativas activas o pasivas. Aunque proyectos viales sí podrán construirse de manera perpendicular o transversal debajo de líneas de alta tensión.*

Las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión donde las condiciones de topografía lo permitan, éstas se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de la franja y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones o las cesiones para parques, den frente a hacia dichas vías. En el caso donde la topografía no lo permita se exigirá igualmente la distancia con los retiros exigidos y los correspondientes a la vía como si existiera; Las culatas posteriores de las edificaciones o los cerramientos de los conjuntos cerrados no podrán dar frente directo a las citadas franjas sin mediar una vía, bien sea peatonal o vehicular.



Tabla 4 Retiros en las franjas de alta tensión

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSION (kv)	ANCHO MINIMO (m)
TORRES	500	60
TORRES	220/230 (2 ctos)	32
TORRES	220/230 (1 ctos)	30
POSTES	220/230 (2 ctos)	30
POSTES	220/230 (1 ctos)	17
TORRES	110/115 (2 ctos)	20
TORRES	110/115 (1 ctos)	20
POSTES	110/115 (2 ctos)	15
POSTES	110/115 (1 ctos)	15

Fuente: Electrificadora del Huila 2011

Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kv, debe tener una zona de servidumbre también conocida como zona de seguridad, derecho de vía o zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que bajo ninguna circunstancia se presenten accidentes con personas o animales, en cuanto a contactos directos o indirectos: además alrededor de una línea que transporta energía eléctrica se forma un campo electromagnético que depende del nivel de tensión, el cual no debe causar perturbaciones al medio ambiente y menos a quienes lo habitan en la cercanía.

Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas, evitando el riesgo para las edificaciones y quienes las ocupen.

Para tales efectos no se deben construir edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre y menos debajo de los conductores de la línea, limitándose el uso del suelo y facultando a las autoridades de vigilancia denunciar las violaciones a estas prohibiciones, delimitadas por los siguientes anchos cuyo centro es el eje de la línea. También se deben respetar los retiros que se contemplan en la Resolución 0532 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, relacionados con las quemadas abiertas controladas en áreas rurales del material residual producto de las cosechas para la incorporación y preparación del suelo que requieren dichas actividades agrícolas las distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía son:

- De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 200 kv – 32 metros.
- De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 500 kv – 64 metros.
- De la línea imaginaria debajo de las líneas de baja y media tensión – 24 metros.
- Alrededor de las subestaciones eléctricas – 50 metros.

Las anteriores restricciones se constituyen en normas urbanísticas y generan restricción de uso para los propietarios de los terrenos y son directrices para la Oficina de Planeación al momento de otorgar licencias de construcción.

En el aparte suelo de protección se observa una inconsistencia en cuanto estable una cota máxima de 595 MSNM altura que no corresponde a los establecido inicialmente en el documento, por cuanto la ronda debe ser tomada en cuenta en proyección horizontal desde la cota máxima de seguridad establecida por el municipio anteriormente, que corresponde a 561.51 MSNM.



Para efecto establecer la proyección horizontal de la ronda de protección hídrica del embalse de Betania se debe considerar lo establecido en el plan de manejo ambiental de la represa Betania de acuerdo a su estudio hidrológico y que en ningún caso será interior a la cota de seguridad establecida por el municipio de Yaguará de 561.51 MSNM.

Artículo 247. Áreas expuestas a amenazas naturales Las áreas expuestas a amenazas naturales en la zona rural son

Por inundación: las zonas aledañas a las fuentes hídricas, incluida la cota máxima (565 m.s.n.m.) de inundación prevista por la Central Hidroeléctrica de Betania para el embalse.

Por erosión moderada: con predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción surcos y cárcavas ubicadas en las veredas La Paz, El Viso, Flandes, La Floresta Y Vilú.

Amenaza por Erosión Severa: Por remociones en masa, carcavamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación en parte de las veredas Letran, Upar, La Paz, Jagual, El Viso, La Floresta y Vilú.

Las avenidas torrenciales: Se presentan entre la vereda La Floresta y Flandes, y en pequeñas porciones en la vereda El Viso. Puntualmente se identifican los siguientes sitios críticos: Medidas para las zonas de amenazas naturales

Tabla No. 36. Amenazas Rurales

Punto de la amenaza	Ubicación	Tipo de Amenaza
La Bolsa	Vereda Arenosa	Erosión
Sartaneja	Vereda Floresta	Socavamiento Lateral
La Banca	Vereda Flandes	Deslizamiento
San Cayetano	Vereda Flandes	Deslizamiento
El Partidero	Vereda Bajo Mirador	Desbordamiento
Venganubia	Vereda Arenoso	Deslizamiento
Vía Yaguará-Neiva, Km 2,9 y 13)	Vereda el Jagual	Deslizamiento
Los Remansos	Vereda Letran	Erosión
Quebrada La Boa	Vereda Letran	Erosión y deslizamiento
Finca Venecia	Vereda Vilú	Erosión y deslizamiento

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

El Municipio de Yaguará para el manejo de áreas afectadas con amenazas deberá implementar entre otras las siguientes medidas:

Caracterización específica y puntual de los sitios críticos con amenazas y riesgos.

Se prohíbe la construcción en áreas afectas con amenazas media y alta.

Diseño y construcción de obras de protección y mitigación.



Para efecto de establecer la proyección horizontal de la ronda de protección hídrica del embalse de Betania se debe considerar lo establecido en el plan de manejo ambiental de la represa Betania de acuerdo a su estudio hidrológico y que en ningún caso será inferior a la cota de seguridad establecida por el municipio de Yaguará de 561.51 MSNM

1.1.4. Tipologías de uso en el suelo rural.

Resulta oportuno, redefinir las diferentes tipologías utilizadas para el establecimiento de las categorías generales de uso del suelo, en función a las categorías de protección en el suelo rural.²

Vivienda Unifamiliar - Vivienda Multifamiliar

Vivienda campestre individual: Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural destinado para tal fin en el EOT, destinada al uso residencial y recreacional. Dado su carácter de vivienda no permanente, podrá contar con edificaciones complementarias para las actividades de vigilancia y mantenimiento. (...)

Conjunto de viviendas campestres (parcelación): Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural por el POT, que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre. (...) Baja densidad, dado su condición de vivienda no permanente.

Conjunto residencial suburbano (condominio): Conjunto de viviendas de baja densidad, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. Las áreas comunales son las requeridas para el funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda como vías de circulación, zonas verdes y ajardinadas, espacios recreativos y zonas de estacionamiento.

Vivienda Campesina: Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el POT, cuyo uso está destinado a la vivienda permanente, y su actividad económica está ligada directamente al campo."

Además, para la Vivienda de Interés Social Rural se definió a partir del Decreto Nacional 1160 de 2010:

Solución de Vivienda de Interés Social Rural: Es la estructura habitacional que permite a un hogar disponer de condiciones mínimas satisfactorias de espacio, salubridad, saneamiento básico y calidad estructural. Su diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la vivienda y su valor, incluyendo el lote, no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes SMLMV."

² Código CIU - Clasificación Internacional Industrial, revisión 3.1 - adaptada para Colombia por el DANE CIU-REV. 3.1 A. C. emitida mediante Resolución 00432 de 2008, expedida por la DIAN.



Uso Comercial: *Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o comercio minorista. Se distingue el comercio por el tipo de distribución en mayorista y minorista. La determinación en la clasificación del uso (permitido, complementario, restringido y prohibido) parte del reconocimiento del impacto por su demanda espacial a nivel de accesibilidad, ocupación, parqueaderos, y la generación de espacios públicos.*

Uso Servicios son las actividades de apoyo a la producción y el comercio de bienes, o que satisfacen las necesidades básicas de la población. Este uso se clasifica en:

a. **Uso Servicios Apoyo actividades económicas y/o Mercantiles:** *Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, de esparcimiento, reparación de objetos, intermediación financiera, transporte comunicaciones, servicios profesionales y personales.*

La clasificación de estos servicios se realizó teniendo en cuenta los requerimientos físico-espaciales que este sector de la economía demanda y sus posibles externalidades en el territorio, como por ejemplo los requerimientos a nivel de accesibilidad, ocupación, parqueaderos, y la generación de espacios públicos.

b. **Servicios a la Comunidad:** *Son todas aquellas actividades que buscan mejorar la calidad de vida de la comunidad tanto con la dotación de equipamientos y el desarrollo de servicios relacionados con la asistencia, la seguridad y la protección social, además de la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.*

Uso Industrial: *se entenderá por uso industrial, aquel que hace referencia el Decreto 3600 de 2007: "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".*

- o También se tiene en cuenta como uso industrial las **fami-industrias**, que son las actividades que pueden desarrollarse asociados al uso de la vivienda y que no generan mayores impactos ambientales
- o En los usos industriales se facultará al Alcalde para que vía Decreto incorpore la **clasificación CIU** y las posibles externalidades que generan a los usos vecinos.
- o **Industria liviana:** *Corresponde a una actividad industrial consolidada, que utiliza un nivel de tecnificación a escala menor con una mayor producción.*
- o **Industria mediana:** *Presenta una magnitud intermedia, con mayor producción y la utilización de procesos tecnológicos más avanzados. Esta clasificación de uso industrial puede presentar impactos menores a nivel ambiental y urbanístico que deben ser atendidos y controlados. Su localización debe estar considerada en corredores o áreas industriales consolidadas.*
- o **Industria pesada y/o de Ocupación extensiva:** *actividades demanda grandes superficies y generan fuertes impactos ambientales y urbanísticos en su entorno.*

Uso Social Obligado: *se entenderá por uso social obligado, aquel asignado a los predios o inmuebles tanto públicos como privados que, por su valor estratégico para el desarrollo territorial municipal, deben conservar la función y características locativas con las que cuentan, es decir deben preservarse como patrimonio social y colectivo durante la vigencia del POT, manteniendo de manera equilibrado el sistema territorial que propende.*



2. USOS EN EL SUELO URBANO

Entre las normas urbanísticas generales contenidos en el componente general del EOT tenemos los artículos 32,33,61 y 62 que define tres grandes categorías de usos del suelo, a saber:

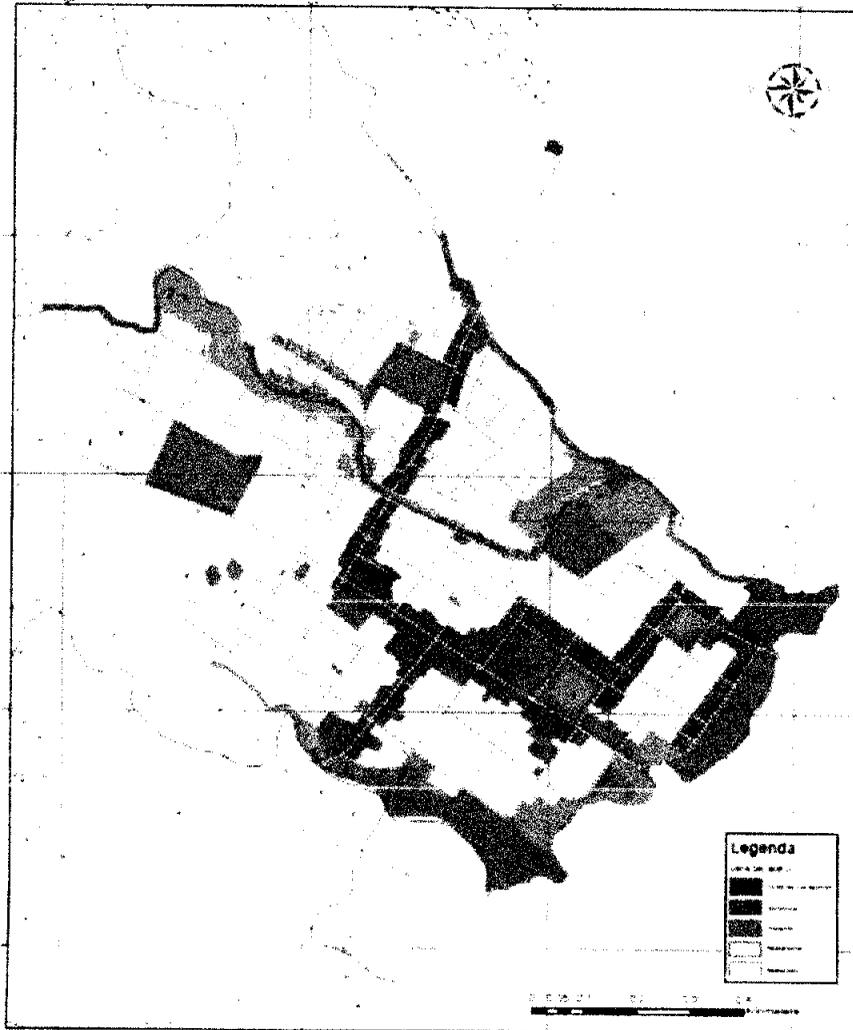


Figura 6 Mapa usos del suelo urbano EOT municipio de Yaguara
Fuente: EOT Acuerdo 044 de 2013.



Capítulo 2

ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

Artículo 32. Definición. Es la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales, a través del territorio municipal, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible.

La estructura ambiental de municipio se fundamenta en las áreas públicas o privadas, donde sin perjuicio de que exista una intervención humana deben ser preservadas en razón de su valor ambiental. Hacen parte de este sistema las rondas de las quebradas, los nacimientos de las fuentes hídricas, los lagos, lagunas y humedales, los ecosistemas de importancia municipal y regional y las zonas de alto riesgo no mitigables.

Artículo 33. Ecosistemas estratégicos regionales y locales. Los Ecosistemas Estratégicos Regionales y Locales ofrecen gran cantidad de recursos naturales como: agua, aire, materias primas, energía y demás relacionados con el Medio Ambiente, los cuales permiten el sostenimiento de la población.

Para la zona urbana las áreas para la conservación y protección de los recursos naturales y el medio ambiente son:

- Centro Recreacional Piscipark
- Parque Central
- Parque Plazoleta Cívica Yaguara
- Parque Santa Barbara
- Ronda del embalse de Betania
- Zona Verde Parque Infantil
- Zonas Verdes Recreacional Pasiva
- Zonas Verdes Recreacional Activa
- Ronda Hídrica

Capítulo 9

CLASIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO.

Artículo 61. Clasificación general del territorio. La clasificación general del territorio a nivel municipal es una de las principales acciones urbanísticas para la orientación y organización del proceso de uso y ocupación del territorio.

En el municipio de Yaguará el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural, este último con sus correspondientes categorías de suburbano y de protección.

Artículo 62. Suelo urbano. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOT le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, el cual en ningún caso podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicio público o sanitario.

Definido por el Esquema de Ordenamiento 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 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 su urbanización. El suelo o perímetro urbano del municipio de Yaguará coincide con el perímetro de servicios públicos referenciado bajo las siguientes coordenadas planas origen Bogotá, con una extensión de 98.06 Has.

Tabla No.7 Coordenadas Urbanas

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada Y
1	839.886,97	786.946,26	34	839.886,97	786.046,83
2	839.969,07	786.847,05	35	839.636,93	786.112,37
3	840.053,96	786.763,55	36	839.476,56	786.239,20
4	840.147,47	786.714,33	37	839.476,60	786.239,67
5	840.147,74	786.713,85	38	839.425,05	786.259,58
6	840.201,10	786.651,23	39	839.330,90	786.339,31
7	840.191,87	786.613,66	40	839.235,54	786.412,61
8	840.251,43	786.569,73	41	839.235,94	786.460,63
9	840.273,01	786.537,99	42	839.273,18	786.528,57
10	840.326,85	786.533,13	43	839.273,22	786.528,63
11	840.393,07	786.518,02	44	839.273,23	786.528,64
12	840.459,21	786.495,45	45	839.345,03	786.639,27
13	840.507,15	786.516,65	46	839.065,74	786.752,59
14	840.463,63	786.415,16	47	839.130,24	786.888,79
15	840.410,80	786.418,76	48	839.015,00	786.959,71
16	840.382,72	786.392,84	49	839.014,74	786.959,87
17	840.382,74	786.392,15	50	838.989,35	787.048,59
18	840.396,93	786.375,14	51	839.096,90	787.050,43
19	840.368,75	786.287,24	52	839.198,24	787.007,30
20	840.341,37	786.225,67	53	839.225,22	787.128,44
21	840.277,68	786.163,49	54	839.353,08	787.033,76
22	840.217,47	786.124,73	55	839.353,19	787.033,61
23	840.167,50	786.167,73	56	839.408,34	786.969,76
24	840.166,17	786.167,59	57	839.470,97	787.042,08
25	840.155,40	786.094,79	58	839.613,57	787.068,37
26	840.080,87	786.087,84	59	839.699,66	787.019,76
27	840.008,15	786.052,41	60	839.738,79	787.079,55
28	839.967,47	785.996,18	61	839.766,18	787.107,20



29	839.996,44	785.947,94	62	839.750,37	787.203,08
30	839.997,54	785.946,81	63	839.849,74	787.513,84
31	839.942,74	785.938,96	64	839.974,85	787.385,40
32	839.880,49	785.913,27	65	839.977,62	787.350,34
33	839.772,53	786.044,79	66	839.818,87	787.043,23
Área Total (Has)					98.06

Fuente: Equipo Técnico
reformulación EOT -
2013

El suelo o perímetro urbano del municipio de Yaguará coincide con el perímetro de servicios públicos referenciado bajo las siguientes coordenadas planas origen Bogotá, con una extensión de 98.06 Has. El suelo urbano queda conformado por los barrios que indican a continuación. (Ver Plano FU-02 División Político Administrativa)

Tabla No. 8 Barrios Municipio de Yaguará

Barrio	Área m ²	%
Guayabal	121.125,52	12,35
La Milagrosa	100.804,05	10,28
La Trinidad	65.337,68	6,66
La Victoria	16.777,95	1,71
Las Mercedes	159.579,10	16,27
Los Samanes	64.764,22	6,60
Malecón	79.648,23	8,12
San Pedro	172.373,49	17,58
San Vicente	37.889,92	3,86
Santa Ana	55.016,34	5,61
Santa Bárbara	81.327,71	8,29
Tunguragua	26.035,01	2,65
TOTAL	980.679,21	100,00

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT 2013

Capítulo 11

Artículo 136. Clasificación de los usos del suelo. Los distintos usos se clasifican teniendo en cuenta la tipología edificatoria y la escala de cobertura, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad. La clase de artículo, producto o servicio que se ofrezca dentro de la edificación corresponde a la clasificación de actividades. (Ver plano FU-11 Usos del Suelo Urbano)

Los suelos urbanos se clasifican de la siguiente manera:

- a. Uso del suelo residencial.
- b. Uso del suelo comercial y de servicios. c. Uso del suelo institucional.
- d. Uso del Suelo Recreacional



e. Suelo de Protección

Tabla No. 24. Uso del Suelo

Usos del Suelo	Área m2	%
Comercial y de Servicios	117.777,67	12,01
Institucional	82.630,82	8,43
Protección	206.470,13	21,05
Recreacional	26.136,34	2,67
Residencial	547.664,24	55,85
Total	980.679,21	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013



BIBLIOGRAFÍA

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 3600 de 2007. (20 de septiembre, 2007) Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.D.: 46.757.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 2372 de 2010. (01 de julio, 2010) Por el cual se reglamenta el Decreto-ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto-ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.D.: 47757.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 4066 (24 de octubre, 2008). Por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.

Centro de Estudios Territoriales – UCO Universidad Católica de Oriente. Documento Técnico de Soporte Revisión POT del municipio de Río Negro (Acuerdo 056 de 2011) Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas (2017)

HECTOR HERNAN BARRETO HERNANDEZ
Secretario de Obras Públicas y Planeación Municipal