

Concepto técnico sobre la inclusión en el perímetro urbano de la ciudad de Pitalito referente a los proyectos de vivienda Tequendama, San José y la Gaitana.

Antecedentes

Debido a la necesidad de definir un nuevo perímetro urbano el equipo técnico del P.O.T. (Universidad Nacional) presentó el día 4 de noviembre una propuesta técnica ante la mesa de trabajo referente al “Perímetro Urbano”, sobre la cual se discutió y concertó con los participantes convocados públicamente por la Alcaldía Municipal.

El resultado de este proceso de concertación adoptó la decisión de incluir los tres proyectos dentro del perímetro urbano por razones de tipo social, que además técnicamente no tenía ningún reparo, con excepción del proyecto San José, el cual tenía problemas como el paso de la Avenida Circunvalar proyectada y la evacuación de aguas servidas.

Por las circunstancias que se dieron en el proceso de formulación de la normativa urbana el día 25 de noviembre se llegó a la conclusión que debería reconsiderarse la incorporación de estos tres predios dentro del perímetro urbano y que para ello el equipo de trabajo de la Universidad Nacional debería emitir un “Concepto Técnico” para tomar una decisión definitiva al respecto. Debido a ello se procedió a emitir este concepto, el cual fue elaborado sobre la base de la reunión celebrada el día 6 de diciembre, en la que participaron los siguientes profesionales del equipo de trabajo:

- Arq. Edmundo Pérez
- Arq. Martha Baquero
- Arq. Pilar Zambrano
- Arq. Fernando Muñoz
- Ing. Alvaro Ibatá
- Ing. Pedro Luis Jimenez

La metodología asumida para emitir este concepto fué el ejercicio de un “análisis multicriterio” donde se tomaron en cuenta las siguientes determinantes:

1. Accesibilidad a servicios públicos
2. Accesibilidad vial
3. Aptitud del suelo para el uso urbano
4. Factibilidad económica para el municipio
5. Grado de consolidación
6. Posibilidad de continuidad de la estructura urbana (malla vial)
7. Peso en número de habitantes

Con el fin de poder cuantificar comparativamente los resultados, se analizaron cada una de las determinantes y se calificó para cada caso sobre un total de cinco puntos.

El resultado que aparece en el cuadro indica que el proyecto Tequendama arrojó un promedio de 3,06 puntos, el proyecto San José 1,6 puntos y el proyecto la Gaitana 3,0 puntos.

ANALISIS MULTICRITERIO

CRITERIOS	TEQUENDAMA					SAN JOSE					LA GAITANA					
	1	2	2.5	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
ACCESIBILIDAD A SERVICIOS PUBLICOS					X			X						X		
ACCESIBILIDAD VIAL						X	X							X		
APTITUD DEL SUELO PARA EL USO URBANO						X					X					X
FACTIBILIDAD ECONOMICA PARA EL MUNICIPIO		X					X							X		
GRADO DE CONSOLIDACION	X						X					X				
POSIBILIDAD DE CONTINUIDAD ESTRUCTURA URBANA			X				X								X	
PESO EN EL NUMERO DE HABITANTES					X			X								X
	24,5/8 = 3,06					13/8 = 1,6					24/8 = 3					

Como consecuencia de lo anterior se asume la siguiente decisión:

1. Los proyectos Tequendama y la Gaitana quedan involucrados dentro del perímetro urbano. Sin embargo, su posterior desarrollo, tiene que estar condicionado al desarrollo de una de las figuras que establece la Ley 388 de 1997, que es la de los Planes Parciales, instrumento que debe reglamentarse en cada caso y cuyos delineamientos generales aparecerán en los textos del componente urbano y en la normativa del P.O.T. contenida en el Proyecto de Acuerdo.

Por tanto, los planos de urbanización para el desarrollo de estos dos predios deben ajustarse oportunamente o modificarse, de acuerdo a la normativa que sea formulada por la Secretaria de Planeación para cada Plan Parcial.

2. El proyecto “San José”, debido a sus altas deficiencias en la mayor parte de los criterios contemplados, no queda incluido dentro del perímetro urbano.

Como alternativa de solución a las familias del proyecto “San José”, de acuerdo a los procesos de concertación realizados en el mes de noviembre, se ofrece la posibilidad de gestionar el acceso a terrenos con una mejor ubicación dentro del perímetro urbano, en cuyo proceso se debe actuar conjuntamente con la Alcaldía Municipal.

En cuanto al carácter de ilegalidad de los tres proyectos, por ubicarse supuestamente fuera del perímetro urbano, es conveniente precisar que esta situación no es la única en la ciudad puesto que el único perímetro urbano vigente es el que establece el Acuerdo 15 de 1983. El perímetro mas amplio que frecuentemente se ha entendido como vigente, nó lo es, pues este fué el establecido por el Acuerdo 036 del 10 de septiembre de 1993, el cual fué derogado posteriormente por el Acuerdo 044 del 20 de agosto de 1996. Es importante acentuar que la definición del perímetro urbano por el Acuerdo 036 nunca tuvo un soporte técnico para su definición.

Dado en Santafé de Bogotá a los catorce días del mes de diciembre de 1999

Prof. Edmundo Pérez
Director
P.O.T. Pitalito