

III Parte

COMPONENTE URBANO

III Parte

COMPONENTE URBANO

1 MARCO GENERAL

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo central

Este documento tiene como objeto fundamental definir las directrices de desarrollo urbano para una vigencia mínima de 10 años contados a partir de la actual administración. Este propósito se logra mediante el establecimiento de los parámetros generales de intervención del suelo urbano tanto para el sector público como para el sector privado en torno a la consolidación del propósito común de construir la *imagen concertada* de ciudad.

1.1.2 Objetivos específicos

- Establecer parámetros de ocupación del suelo urbano.
- Determinar áreas ambientales de protección y conservación dentro de una política integral de ocupación del territorio.
- Definir las políticas y localización de usos dentro del perímetro urbano.
- Fijar parámetros de intervención sectorial, en aras de la construcción de la imagen guía adoptada.
- Determinar las políticas de localización e intervención de infraestructura tanto de servicios públicos como sociales.

1.2 LA IMAGEN GUIA

Las directrices y los instrumentos adoptados están fundamentados en la construcción de una *imagen futura de ciudad*, proyectada a 10 años que ofrezca condiciones favorables para la calidad de vida de sus habitantes y la productividad, de manera que su desarrollo sea sostenible ambiental social y económicamente, sin perder de vista las funciones regionales que cumple. En este sentido se pretende consolidar a la ciudad como *subcentro regional* prestador de servicios aprovechando sus ventajas comparativas y fomentando su posición dentro del contexto turístico de la región.

La imagen guía de ciudad es entonces:

Una ciudad organizada, equilibrada, eficiente y con identidad propia, desarrollada en armonía con el medio ambiente, sostenible y viable económicamente que constituya en el contexto nacional un importante centro de articulación entre el sur – oriente, occidente y centro del país, que ofrezca facilidades para la oferta de servicios subregionales, el desarrollo turístico y la industria local, brindando a sus habitantes y usuarios las condiciones de vida adecuadas.

1.3 LA ESTRUCTURA URBANA

La habitabilidad, la productividad y la sostenibilidad ambiental, son los criterios que sustentan la propuesta de estructura urbana. Esta considera como elementos básicos de soporte los sistemas estructurantes de territorios, infraestructura de servicios públicos, sistema rural, equipamientos y espacio público. El espacio privado soportado en esta tiene además una asignación de uso y funciones dentro de la estructura urbana.

Modelo urbano

- ❑ Ciudad compacta.
- ❑ Estructura urbana definida por la malla ambiental, la red vial y los equipamientos de manera coherente y jerárquica.

Sectores funcionales y estructurantes

- ❑ Centro de actividad múltiple y zona patrimonial dispersas, con fortalecimiento de las condiciones para el sector comercial y de servicios a través del reordenamiento del transporte y la peatonalización de las calles con mayor concurrencia de peatones.
- ❑ Franja de equipamientos municipales articulada con la estructura ambiental y el espacio público en general para generar un sistema articulado entre estos.
- ❑ Sector de Solarte como área de producción artesanal de bajo impacto, articulada con el corredor de la vía a San Agustín con una clara vocación turística.
- ❑ Sector de Cálamo consolidado como centro de vivienda.
- ❑ Corredor de productivo sobre el anillo perimetral externo sector norte que articula, futura zona industrial, centro de mercadeo de productos y el terminal de transporte.
- ❑ Eje educativo y cultural que enlaza el sector de colegios y futuras áreas de desarrollo de equipamientos culturales.
- ❑ Sector sur oriental consolidado como sector residencial.

2 POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO.

2.1 A CORTO Y MEDIANO PLAZO

2.1.1 Política de restricción a la expansión urbana.

Define la necesidad de hacer más eficiente y eficaz del gasto público para la infraestructura de servicios, en la medida en que se optimice la ocupación del área urbana.

Estrategias:

- ❑ Definición de **Zonas de Desarrollo prioritario** dentro de los límites del perímetro urbano.
- ❑ Desarrollo prioritario de Planes Parciales y definición de unidades de actuación urbanística de áreas determinadas como de **Desarrollo prioritario**.
- ❑ Priorización de ejecuciones sectoriales en áreas definidas como de **Desarrollo prioritario**.
- ❑ Localización de programas de vivienda de interés social con viabilidad técnica y económica en áreas de desarrollo prioritario.
- ❑ Incentivos tributarios para el desarrollo de proyectos privados de vivienda en áreas de desarrollo prioritario.
- ❑ Fortalecimiento del control para evitar los desarrollos urbanos fuera del perímetro definido.
- ❑ *Restricción total*, de la expedición de disponibilidad de servicios públicos para zonas externas al perímetro urbano.

2.1.2 Política de consolidación de sectores subnormales.

Orienta las inversiones sectoriales y la autogestión comunitaria en aras de lograr que los sectores con baja consolidación logren una calidad urbana adecuada y un desarrollo total.

Estrategias

- ❑ Focalización por sectores urbanos, de necesidades básicas insatisfechas, priorizando los más altamente poblados.
- ❑ Priorización de inversiones en sectores con NBI, que tengan algún tipo de organización comunitaria que englobe varios barrios.
- ❑ Creación de un Fondo de Desarrollo Urbano Comunitario local con recaudos de impuestos adicionales.
- ❑ Impulso a la autogestión comunitaria a través de la delegación de ejecución de obras de desarrollo local a organizaciones comunitarias que demuestren capacidad.

2.1.3 Política de desarrollo integral de las áreas urbanas

La municipalidad debe propender por evitar los desarrollos urbanos incompletos y preferentemente propiciar mediante el fortalecimiento de la oficina de vivienda, la generación de programas de vivienda completos y de buena calidad. De igual manera se deben intensificar las medidas de gestión y de control para que los nuevos desarrollos urbanos de carácter privado tengan en cuenta la construcción de los elementos completos de la infraestructura.

2.1.4 Política de desarrollo urbano sostenible económicamente

Como estrategias fundamentales de la política anterior, se deben implementar todos los instrumentos que sean posibles a fin de que se puedan distribuir equitativamente las cargas y beneficios generados por las acciones urbanísticas, como medio de financiación fundamental del desarrollo municipal

2.1.5 Política de protección y manejo integral de la estructura ambiental

La estructura ambiental, como su nombre lo indica es parte integral de los sistemas de la ciudad. Es por ello que se deben fomentar el manejo integral de los elementos naturales, como estructurantes urbanos, articulados con el espacio público y los equipamientos.

2.1.6 Política de densificación para sectores de baja densidad

La eficiencia de la inversión pública, se puede medir entre otras formas con el indicador de *cantidad de población beneficiada por cifras de inversión*. Ello quiere decir que hay que evitar a toda costa las bajas densidades urbanas que hacen menos efectivos los resultados de los diferentes proyectos de infraestructura que se desarrollen.

2.1.7 Política localización adecuada de actividades productivas

Establece las directrices de ocupación que equilibran el desarrollo de las zonas especializadas de carácter productivo, sin afectar la calidad de vida de los habitantes del casco urbano del municipio.

2.2 MEDIDAS PARA LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

2.2.1 Medidas contra la contaminación del aire por el parque automotor

La carencia de estudios especializados sobre los niveles de contaminación producidos por el parque automotor y su concentración distribuida en el territorio urbano, requiere hacer las mediciones y estudios pertinentes con el fin de tomar medidas específicas.

De acuerdo a los resultados obtenidos y en el caso de confirmarse niveles por encima de los permisibles, se recomienda de carácter obligatorio la utilización para los vehículos (al menos los de servicio público) de un catalizador de gases, que controle la emanación de los mismos al medio ambiente.

Esta medida deberá ser estudiada a fondo por la oficina de Tránsito y Transportes local, de tal forma que se creen los mecanismos e incentivos adecuados para su implementación y control, principalmente en los vehículos antiguos, los de uso privado y los que llegan de forma temporal al municipio.

Se propone como medida pertinente que el municipio obligue a los dueños y conductores de los vehículos a portar un certificado de sincronización con una vigencia no superior a seis (6) meses, el cual será expedido en un establecimiento autorizado; sin embargo la aprobación final de esta medida deberá ser sancionada por el Concejo Municipal.

2.2.2 Manejo de basuras en la plaza de mercado

Frente al problema del manejo de basuras en la plaza de mercado y la contaminación atmosférica producida, se recomienda aumentar la frecuencia de recolección con la opción de la creación de *unidades temporales de recolección*, con la posibilidad de un sistema de compactación. Así mismo establecer mecanismos de control - educación y buscar medidas sancionatorias para las entidades y personas que no las acaten. Estas medidas las diseñará EMPITALITO, que será además la entidad encargada de ejercer dicho control.

2.2.3 Manejo y disposición final de residuos sólidos

Para el manejo de los residuos sólidos, realizado a cielo abierto se plantea impulsar prioritariamente el proyecto de la planta de Biorgánicos, el cual reemplazará definitivamente el Relleno sanitario de Santa Helena. De manera temporal deberá abocarse la puesta en marcha de las medidas que se consignan en el manual de operación y mantenimiento del relleno sanitario de Santa Helena, en especial lo referente a la construcción de Chimeneas, trampas de lixiviados y elaboración de celdas unitarias.

2.2.4 Manejo de taludes en zonas de alto riesgo

Las zonas de los taludes en la quebrada Cálamo y otras rondas de fuentes de agua que presentan inestabilidad, se encuentran incluidas dentro de los polígonos que definen las zonas determinadas como de alto riesgo. Por tanto como lo enuncia la Ley 388, allí no podrán darse hacia el futuro ningún tipo de desarrollos y las viviendas que se encuentran localizadas en estas áreas, deben ser reubicadas. Por esta razón el equipo consultor del POT, en el Plan sectorial de vivienda previó su reubicación, determinando además que esta debe darse con carácter prioritario. El banco de proyectos prevé acciones de reforestación, tanto a nivel urbano como a nivel rural que incluyen dichas áreas.

2.2.5 Manejo de los residuos patógenos.

El planteamiento del POT para el manejo de los residuos patógenos tanto del área de la salud como del sacrificio de semovientes, es la construcción de un horno crematorio que deberá estar incluido dentro del diseño de la Planta de Biorgánicos que el municipio construirá próximamente. Esto principalmente funcionará para el sacrificio de los semovientes, puesto que en la actualidad el Hospital Departamental San Antonio ya cuenta con dicho horno para la cremación de sus residuos hospitalarios.

3 CLASIFICACION DEL SUELO

La primera base de la estructura territorial es la clasificación del suelo. La propuesta del P.O.T al respecto se muestra en el Plano III – 1.

3.1 SUELO URBANO – PERIMETRO URBANO

El suelo urbano corresponde a las áreas que cuentan con infraestructura vial y con la prestación de los servicios públicos y sociales, haciendo posible su urbanización y edificación. Sin embargo lo más determinante dentro del componente urbano del POT es su definición física, la cual se logró en el proceso de formulación, con la propuesta técnica y concertada del perímetro urbano.

3.1.1 Definición

El perímetro urbano es un lindero continuo que circunscribe el área urbana municipal, diferenciándola de las áreas rural, suburbana y de expansión. Define los límites que en los próximos diez años controlaran la expansión urbana, así como la cobertura en servicios públicos y sociales, determinando físicamente el área sobre la cual se realiza el mayor énfasis de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial y de aplicación de la Ley 388.

En el plano oficial del perímetro urbano se identifica este lindero como un polígono irregular, definido con base a la propuesta técnica y concertada del Plan de Ordenamiento, el cual una vez sea adoptado por el Consejo Municipal, deberá remitirse al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para su respectiva demarcación y amojonamiento.

3.1.2 Parámetros técnicos para la definición del Perímetro Urbano

La definición del perímetro urbano requiere de unos parámetros de tipo técnico y unos criterios que orienten hacia la toma de una decisión objetiva. Los parámetros de tipo técnico analizados fueron los siguientes:

- ❑ Perímetro de servicios públicos
- ❑ Aptitud del suelo para el uso urbano
- ❑ Nivel de ocupación urbana
- ❑ El Plan Vial propuesto
- ❑ Las proyecciones de población
- ❑ La densidad poblacional urbana.
- ❑ Las tendencias y patrones de crecimiento físico del casco urbano (ver diagnóstico)

A continuación se hace una síntesis de los parámetros técnicos analizados y de las decisiones tomadas al respecto, determinantes para la definición del perímetro urbano:

3.1.2.1 Perímetro de servicios públicos

Desde el punto de vista técnico el perímetro urbano puede definirse desde dos aspectos básicos:

- ❑ La posibilidad de prestar un servicio a una demanda determinada sin que el precio de esa oferta se constituya en un costo excesivo para la comunidad o el municipio.
- ❑ Que existan elementos físicos que dificulten la localización y el desarrollo de los proyectos de infraestructura y redes de dicho perímetro.

Analizando estos dos aspectos se puede colegir que el perímetro urbano de la cabecera municipal deberá estar necesariamente afectado por el costo en el que incurra el municipio para llevar cualquier tipo de servicio a algunas áreas que puedan convertirse en futuras zonas urbanas. Ya que en el diagnóstico se determinó el valor bajo en densidad poblacional que posee la ciudad, se deberá buscar una reorientación de esfuerzos en la planeación del mismo, buscando una densificación mayor para las zonas insertas dentro del casco urbano.

Como conclusión determinante desde el punto de vista físico, la planicie del Valle de Laboyos no presenta ninguna restricción de orden técnico para la prestación de los servicios públicos. La única acotación al respecto, al no existir ninguna geóforma o condición topográfica que pueda dificultar la construcción de las redes de servicios públicos básicos (acueducto y alcantarillado), es que deberá ser definido teniendo en cuenta variables como la continuidad del entramado urbano, la distancia a los colectores y redes de los planes maestros de acueducto y alcantarillado y la atención a un importante número de personas, sin que acarree un excesivo costo para el municipio.

3.1.2.2 Aptitud del suelo para el uso urbano

La aptitud del suelo hace referencia a la capacidad del suelo para soportar las actividades urbanas, dependiendo de las características físicas del mismo, así como de la posibilidad de que las actividades que se realicen allí, prosperen sin riesgo para las edificaciones y por supuesto para los habitantes.

Para establecer la aptitud del suelo el POT adoptó el estudio geotécnico contratado por la Corporación Autónoma del Alto Magdalena con la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, el cual se ha tomado como referencia para la realización del POT. Los resultados de este estudio fueron entregados al equipo consultor, acompañados de un documento de soporte denominado: “*Evaluación de amenazas potenciales de origen geológico (vulcanismo, sísmica), geomorfológico (erosión, remociones en masa), e hidrometeorológico (inundaciones, sequías) y la caracterización geotécnica preliminar de 33 cabeceras municipales del departamento del Huila*”. Allí se definen las áreas con amenaza de inundación y deslizamiento, las cuales fueron asumidas para la etapa de formulación del proyecto.

Según este estudio las áreas amenazadas por inundación y deslizamiento se encuentran localizadas principalmente sobre las áreas aledañas al Río Gúarapas y a su intersección con la Quebrada de Cálamo, llegando en algunos sectores a superar los 250 mts de franja a partir del eje del río. A partir de este estudio se puede deducir que la incorporación de nuevos predios al perímetro urbano no tendría restricciones de carácter técnico.

A continuación se discriminan las áreas amenazadas dentro del perímetro urbano, según el tipo de amenaza que presentan y su área con respecto al área total del perímetro propuesto; además se define el *Area Neta Urbanizable*, que hace referencia al área apta para el uso urbano dentro de la propuesta de perímetro:

Tipo de amenaza	Area (Ha)
AREA PERIMETRO PROPUESTO	977.71
Amenaza de inundación	108.90
Amenaza de deslizamiento	36.30
<i>Total amenazas (no urbanizable)</i>	<i>145.20</i>
AREA NETA URBANIZABLE	832.51

En el tema de amenazas y riesgos el municipio deberá contratar a la menor brevedad un estudio especializado, ya que este no es lo suficientemente detallado, ni se ajusta con la cartografía empleada para el POT. Este nuevo estudio deberá contar con un intenso trabajo de campo, que permita delimitar claramente las zonas que se encuentran en riesgo y establecer si este es Alto, Medio o Bajo; además deberá definir si la solución adecuada para las zonas habitadas que se encuentren en riesgo es la reubicación o simplemente sugerirá las obras de mitigación necesarias en estas zonas. La definición de las medidas y programas de reubicación, deberá establecerse para el corto, mediano y largo plazos.

Actualmente algunos estudios preliminares de INGEOMINAS, identifican algunas áreas que deberán ser a corto plazo motivo de estudio, como es el del sector de la Coneca (inundación) y el sector aledaño a la planta de tratamiento del acueducto municipal (erosión e inestabilidad). Debido a que estos procesos se están dando por procesos generados por el hombre, deberán adelantarse las recomendaciones sobre obras de infraestructura y las medidas de mitigación descritas allí, para evitar y controlar que los procesos que están generando estos riesgos se sigan dando. El estudio que se contrate también tendrá que llegar hasta este nivel de detalle. En el Banco de Proyectos del POT se recomienda tener en cuenta los proyectos propuestos por el estudio de INGEOMINAS.

3.1.2.3 Nivel de ocupación urbana

La ocupación del suelo urbano se refiere a la cantidad de área construida dentro del suelo considerado como urbano, es decir el definido dentro de la propuesta de perímetro. Para cuantificar las áreas correspondientes se ajustaron las que se determinaron durante la etapa de diagnóstico, ajustándolas respecto a la propuesta del nuevo perímetro urbano.

Las áreas que se encuentran dentro del perímetro urbano se clasificaron como consolidadas y no consolidadas, correspondiendo a las consolidadas las áreas construidas y a las no consolidadas las que se encuentran libres (sin ningún tipo de desarrollo). Sin embargo dentro de estas últimas se encuentran algunos predios sobre los cuales se han aprobado desarrollos y tienen en la actualidad licencia de urbanismo o de construcción, como ya fue establecido durante el diagnóstico. Estas deberán ser consideradas, para los casos en que las licencias se encuentren vigentes, como predios desarrollados.

Las áreas *no consolidadas con licencia* de urbanización tienen una extensión aproximada de 69,04 ha. y las *no consolidadas sin licencia* de urbanización tienen un área aproximada de 204,65 ha, lo que en total suma 273,65 ha. En síntesis se puede decir que del *área neta urbanizable*, sólo se encuentran ocupadas **558.86** ha; descontando aquellas áreas ocupadas que se encuentran en zonas de alto riesgo.

Las áreas no ocupadas sin licencia de urbanización y aquellas que tienen la licencia vencida, constituyen áreas de reserva para la urbanización y equipamientos que deberán ser tenidas en cuenta para el desarrollo futuro de la ciudad, ya que tienen facilidad de conexión a los servicios públicos domiciliarios y posibilidades de prolongación de la malla vial. Estas ascienden a 273,65 ha.

A continuación se discriminan las áreas no consolidadas dentro del perímetro urbano, según tengan o no licencia de urbanización y su área con respecto al área neta urbanizable; además allí se define el *Total de Areas Ocupadas*, que hace referencia a las áreas que en la actualidad se encuentran construidas, de las que tienen aptitud para ser urbanizadas.

Áreas consolidadas	Area (Ha)
AREA NETA URBANIZABLE	832.51
Areas no consolidadas sin licencia	204.65
Areas no consolidadas con licencia	69.04
<i>Total no consolidadas (por desarrollar)</i>	<i>273.65</i>
TOTAL AREAS OCUPADAS	558.86

3.1.2.4 Plan Vial propuesto

Este parámetro establece la factibilidad de incorporar nuevas áreas, dependiendo de las posibilidades técnicas de anexarlas al Plan Vial. Se estableció a partir de este parámetro que es factible desarrollar a bajo costo vías inmediatamente continuas a la malla vial existente en el sector Norte y Nororiental.

Por el contrario en el sector Sur Occidente entre la vía a Palestina y la vía a San Adolfo, se presenta un alto grado de dificultad debido a las características bajas de la topografía y a la anegación del sector. Adicionalmente el desarrollo de la vía perimetral que enmarca esta área está previsto en un horizonte de mediano plazo. Al occidente igualmente se presentan restricciones por topografía.

3.1.2.5 *Proyecciones de población*

Las expectativas de crecimiento de la población se calcularon a partir de las proyecciones del DANE (ver diagnóstico), de acuerdo con estas cifras se tendría que la población esperada sería de 54.635 habitantes para el corto plazo en el año 2003.

Es previsible sin embargo, que estas cifras estén por debajo de las expectativas reales del municipio, teniendo en cuenta la dinámica poblacional verificada en los últimos años. Ello implica por ende que se deberá tener un margen de amplitud sobre estas cifras. Los datos de población como parámetro de análisis del perímetro urbano deben ser analizados a la luz de la densidad urbana, es decir, número de población por hectárea urbanizada (hab/ha).

3.1.2.6 *Densidad poblacional urbana*

Precisamente, uno de los parámetros determinantes para la definición del perímetro urbano fue el cálculo de densidad poblacional. Se estimó que si hacia el futuro se sigue dando la densidad promedio que tienen las áreas actualmente ocupadas, que según los análisis realizados para el diagnóstico es de 90 hab/ha, el área urbanizable dentro del perímetro propuesto permitirá albergar 74.926 hab, siendo suficiente ya que se calculó que para el año 2.009, último año de proyección del POT, la población urbana será de 67.157 hab.

Se determinó igualmente que esta densidad es muy baja y poco rentable para el municipio, teniendo en cuenta que la densidad óptima para una ciudad media oscila entre los 150 y 200 hab/ha. Por esta razón, es deseable que hacia el futuro se de un proceso de mayor densificación dentro del área urbana, que facilite la accesibilidad a servicios públicos, vías y transporte y que esté mas acorde con los estándares establecidos para una ciudad intermedia, como es el caso de Pitalito.

Si contáramos con una densidad de 150 hab/ha, que sería adecuada para el municipio, podríamos llegar a alojar una población de 125.000 hab. Por esta razón se determinó que el área urbanizable dentro del perímetro propuesto es casi imposible que llegue a ser ocupada en los próximos diez años.

Perímetro propuesto:	977,71 ha.
Area neta urbanizable:	832,51 ha. (de las cuales 273,65 ha. están libres para el desarrollo)

De los anteriores análisis se puede concluir que el perímetro urbano requiere de un fuerte ajuste para alcanzar una densidad urbana adecuada para la cabecera municipal.

3.1.3 Criterios para la definición del Perímetro Urbano

Analizados los anteriores parámetros técnicos, el equipo técnico de la U.N. elaboró la propuesta de perímetro urbano la cual tenía las siguientes características.

- ❑ Disminución del área urbana, excluyendo áreas incorporadas en el perímetro 1993 y que no tienen ningún tipo de desarrollo.
- ❑ Inclusión de dos nuevas urbanizaciones de acuerdo con las solicitudes recibidas por el equipo de la U.N. (Urb. Tequendama, y Urb. La Gaitana). Se hace la salvedad que la propuesta Urb. San José se localiza en un área con dificultades físicas para la extensión de la malla vial y altos costos de extensión de las redes de servicios públicos.

Esta propuesta fue puesta a consideración de la comunidad, la administración y el Consejo de Ordenamiento Territorial y se discutieron sus ventajas y/o posibles desventajas, durante diferentes jornadas de concertación, siendo la definitiva la realizada el 3 de noviembre. El punto de discusión fundamental fue la incorporación de las tres urbanizaciones mencionadas anteriormente.

3.1.3.1 Criterios de análisis

Partiendo de las siguientes políticas: “Política de desarrollo urbano sostenible económicamente” y “Política de desarrollo Integral de las áreas urbanas” se establecieron los siguientes criterios para la toma de decisiones:

❑ Criterio 1

“Disponibilidad de recursos para el desarrollo de nuevas áreas a incorporar”

Atendiendo a la *política de desarrollo integral de áreas urbanas* y a la *política de consolidación de áreas subnormales*, se induce que la incorporación de nuevas áreas urbanas, implica altos costos para la administración local y la redistribución de recursos a corto plazo, en detrimento del desarrollo de otras áreas urbanas.

Por lo tanto se estableció que el desarrollo de estas urbanizaciones se deberá adelantar de manera paulatina, con aportes de recursos por parte de la comunidad de estas urbanizaciones para la extensión de redes de servicios públicos (acueducto y alcantarillado) y para la construcción de la infraestructura que requieran.

❑ Criterio 2

“Rentabilidad económica para el municipio”

La incorporación de predios rurales como una actuación urbanística genera unos plusvalores a los propietarios de los mismos, que deben ser rentables al municipio. La decisión de incorporar nuevos predios debe estar ligada con la posibilidad de generación de recursos para el municipio con los cuales se puede reinvertir para el desarrollo de dichos predios. Por otra parte estos predios deberán empezar a tributar como urbanos.

De acuerdo con este criterio se determinó que aunque no es muy rentable para el municipio, estos proyectos deberán desarrollarse urbanísticamente de nuevo, cumpliendo con los requerimientos que preverá el POT, para que no se conviertan en getos urbanos y puedan autofinanciar más fácilmente sus obras de desarrollo.

□ Criterio 3

“Rentabilidad Social”

La decisión de incorporar o no predios al área urbana tiene una componente adicional, la rentabilidad social, es decir que haya un beneficio real para un sector importante de la población y no que obedezca al interés y el beneficio de unos pocos.

Las solicitudes de incorporación de las urbanizaciones fueron realizadas por comunidades organizadas representantes de estas. Cada una de las organizaciones reúne un grupo de familias de escasos recursos así:

- Gaitana: 300
- Tequendama: 250

De acuerdo con este criterio se determinó que la incorporación de los predios beneficiaría a un número considerable de habitantes.

3.1.4 Propuesta de perímetro urbano

El perímetro urbano propuesto, que es además el resultado de la concertación con la comunidad, la Administración Municipal y el Consejo de Ordenamiento Territorial, encierra un área de 977.71 ha, con un área neta urbanizable de 882.51 ha, excluidas las respectivas áreas de protección ambiental y alto riesgo. Del total del área neta urbanizable, quedan disponibles para el desarrollo 273, 65 ha, las cuales tienen su respectiva asignación de usos.

De notoria importancia es señalar que la propuesta del perímetro urbano, aunque fue técnicamente concebida, no fue posible demarcarla en forma precisa debido a la ausencia de cartografía oficial de tipo predial y coordenadas georeferenciadas. Por esta razón su delimitación se apoyó en el conocimiento previo del terreno y en la observación de las fotografías aéreas. En consecuencia el municipio debe ajustar el perímetro a un sistema georeferenciado de coordenadas el cual se deberá ejecutar de una manera prioritaria.

La descripción del perímetro propuesto para el área urbana del municipio de Pitalito debe considerar la precisión de la cartografía básica con la cual se elaboró el plano de la ciudad, la cual fue construida a partir de una cartografía existente suministrada por la Oficina de Planeación Municipal a escala 1:5.000. Esta fue digitalizada por el equipo consultor de la Universidad Nacional y complementada con otras fuentes para darle mayor precisión como la cartografía adquirida en el DANE a la misma escala. Por lo tanto su precisión es aproximada y es recomendable que esta descripción sea transferida a la cartografía que en este momento está elaborando el municipio por restitución aerofotogramétrica.

Además la administración Municipal deberá en conjuntamente con la Oficina de deslindes del IGAC, monumentalizar y precisar esta descripción aproximada y posteriormente someterla a aprobación por parte del Concejo Municipal.

La descripción que realizamos a continuación se encuentra acompañada del plano oficial urbano, en el cual se muestra la espacialización de los puntos que lo delimitan, siguiendo el sentido contrario a las manecillas del reloj y utilizando el programa AUTOCAD para dar distancias y direcciones aproximadas. (Ver plano III – 2).

A partir del punto número 1, localizado en el costado Sur de la vía a Neiva, en frente de la urbanización Tequendama con coordenadas $X = 1116464.91$ mts y $Y = 698073.32$ mts, en dirección de $206^{\circ} 16'$ y en distancia de 174.75 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 2.

Del punto número 2, en línea curva siguiendo el costado izquierdo del futuro anillo externo propuesto por el POT, en distancia aproximada de 383.16 mts, hasta encontrar el punto número 3.

Del punto número 3, en línea recta continuando sobre el costado izquierdo del futuro anillo externo, en dirección de $232^{\circ} 45'$ y distancia de 809.41 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 4.

Del punto número 4, en línea recta continuando sobre el costado izquierdo del futuro anillo externo, en dirección de $232^{\circ} 8'$ y distancia de 848.51 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 5.

Del punto número 5, en línea recta hasta encontrar la esquina superior derecha de la urbanización La Gaitana, en dirección de $319^{\circ} 11'$ y distancia de 229.53 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 6.

Del punto número 6, en línea recta siguiendo el límite lateral derecho de la urbanización La Gaitana, en dirección de $327^{\circ} 38'$ y distancia de 289.26 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 7.

Del punto número 7, en línea recta sobre el límite inferior de la urbanización La Gaitana, en dirección de $232^{\circ} 28'$ y distancia de 426.97 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 8.

Del punto número 8, en línea recta continuando por el límite lateral izquierdo de la urbanización La Gaitana, en dirección de $131^{\circ} 22'$ y distancia de 262.33 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 9.

Del punto número 9, en línea recta siguiendo el límite inferior del barrio El Paraíso (aproximadamente futura carrera 14 E, entre calles 1B y 2A Sur), en dirección de $228^{\circ} 9'$ y distancia de 253.28 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 10.

Del punto número 10, en línea recta continuando por el límite inferior del barrio El Paraíso (aproximadamente futura carrera 14 E, entre calles 2A Sur y 3b Sur), en dirección de $224^{\circ} 34'$ y distancia de 132.55 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 11.

Del punto número 11, en línea recta, en dirección de $278^{\circ} 51'$ y distancia de 31.61 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 12.

Del punto número 12, en línea recta continuando seguramente por la futura carrera 14b E, en dirección de $222^{\circ} 33'$ y distancia de 300.10 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 13.

Del punto número 13, en línea recta hasta llegar al costado inferior del futuro anillo externo propuesto, en dirección de $129^{\circ} 22'$ y distancia de 259.72 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 14.

Del punto número 14, en línea recta por el costado inferior del futuro anillo externo propuesto, en dirección de $210^{\circ} 57'$ y distancia de 186.42 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 15.

Del punto número 15, en línea recta continuando por el costado inferior del futuro anillo externo propuesto, en dirección de $179^{\circ} 33'$ y distancia de 295.87 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 16.

Del punto número 16, en línea quebrada siguiendo la línea de división entre el área de protección (por estar en riesgo) y el área apta para el uso urbano, en distancia aproximada de 1181.92 mts, hasta encontrar el costado inferior de la Avenida Misael Pastrana, donde se encuentra el punto número 17.

Del punto número 17, en línea recta por el costado inferior de la Avenida Misael Pastrana, en dirección de $184^{\circ} 37'$ y distancia de 154.38 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 18.

Del punto número 18, en línea quebrada siguiendo por la línea virtual donde terminan las áreas construidas sobre el costado oriental de la calle 7 Sur, en distancia aproximada de 122.46 mts, hasta encontrar el punto número 19.

Del punto número 19, en línea quebrada continuando por la línea virtual hasta donde terminan las áreas construidas sobre el costado oriental de la calle 7 Sur, en distancia aproximada de 296.73 mts, hasta encontrar el punto número 20.

Del punto número 20, en línea recta llegando perpendicularmente hasta al costado occidental de la calle 7 Sur, en dirección de $190^{\circ} 37'$ y distancia de 59.11 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 21.

Del punto número 21, en línea recta por el costado occidental de la calle 7 Sur, en dirección de $96^{\circ} 21'$ y distancia de 88.63 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 22.

Del punto número 22, en línea recta por la línea virtual donde terminan las áreas construidas en el costado Sur de la probable carrera 1ª, sobre el límite inferior del barrio Panorama, en dirección de $170^{\circ} 27'$ y distancia de 283.68 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 23.

Del punto número 23, en línea recta por el costado occidental de la proyección de la calle 10 Sur, en dirección de $272^{\circ} 30'$ y distancia de 22.09 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 24.

Del punto número 24, en línea recta por la línea virtual de donde terminan las áreas construidas en el límite inferior del barrio El Jardín, en dirección de $191^{\circ} 39'$ y distancia de 384.10 mts aproximadamente, hasta el cruce con el borde occidental de la calle 14 Sur, donde se encuentra el punto número 25.

Del punto número 25, en línea quebrada continuando la línea virtual de donde terminan las áreas construidas en el límite inferior del barrio El Jardín, en distancia aproximada de 125.26 mts, hasta el cruce con el borde oriental de la calle 15 Sur, donde se encuentra el punto número 26.

Del punto número 26, en línea recta por el costado oriental de la calle 15 Sur, en dirección de $255^{\circ} 17'$ y distancia de 313.84 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 27.

Del punto número 27, en línea recta siguiendo por el costado oriental de la calle 15 Sur, en dirección de $243^{\circ} 42'$ y distancia de 251.77 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 28.

Del punto número 28, en línea recta continuando por el costado oriental de la calle 15 Sur, en dirección de $222^{\circ} 35'$ y distancia de 175.44 mts aproximadamente, hasta el cruce con el borde occidental de la calle 22 A Sur (vía a Palestina), donde se encuentra el punto número 29.

Del punto número 29, en línea recta por el costado occidental de la calle 22 A Sur (vía a Palestina), en dirección de $110^{\circ} 13'$ y distancia de 407.65 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 30.

Del punto número 30, en línea recta, en dirección de $203^{\circ} 2'$ y distancia de 219.26 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 31.

Del punto número 31, en línea recta, en dirección de $222^{\circ} 35'$ y distancia de 175.44 mts aproximadamente, hasta el cruce con el borde sur de la carrera 2 E (límite inferior del barrio Antonio Nariño), donde se encuentra el punto número 32.

Del punto número 32, en línea recta siguiendo el límite sur-occidental del barrio Antonio Nariño, en dirección de $147^{\circ} 25'$ y distancia de 365.56 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 33.

Del punto número 33, en línea recta, en dirección de $91^{\circ} 25'$ y distancia de 301.43 mts aproximadamente, hasta el cruce con el borde superior de la avenida Misael Pastrana, donde se encuentra el punto número 34.

Del punto número 34, en línea recta que limita con el suelo de expansión urbana (costado oriental de la zona industrial), en dirección de $107^{\circ} 32'$ y distancia de 323.76 mts aproximadamente, hasta el cruce con el borde inferior de la transversal 4ª, donde se encuentra el punto número 35.

Del punto número 35, en línea recta paralela a 225 mts por el lado superior del anillo externo y su proyección, en dirección de $15^{\circ} 43'$ y distancia de 1063.37 mts aproximadamente, hasta el cruce con la línea de división entre el área de protección (por estar en riesgo) y el área apta para el uso urbano, donde se encuentra el punto número 36.

Del punto número 36, en línea quebrada siguiendo la línea de división entre el área de protección (por estar en riesgo) y el área apta para el uso urbano, en distancia aproximada de 566.22 mts, hasta encontrar el punto número 37.

Del punto número 37, en línea quebrada perpendicular sobre la franja de protección del río Gúarapas hasta empatar con el borde superior del barrio Las Acacias, en distancia aproximada de 842.64 mts, hasta encontrar el punto número 38.

Del punto número 38, en línea recta por el costado oriental de la calle 4 B (vía a Yamboro), en dirección de $318^{\circ} 51'$ y distancia de 181.11 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 39.

Del punto número 39, en línea recta continuando por el costado oriental de la calle 4 B (vía a Yamboro), en dirección de $343^{\circ} 52'$ y distancia de 35.05 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 40.

Del punto número 40, en línea recta siguiendo el borde superior del barrio Acacias 1, en dirección de $45^{\circ} 44'$ y distancia de 168.36 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 41.

Del punto número 41, en línea recta continuando por el borde oriental de la proyección de la Calle 5ª (Borde lateral del barrio Acacias 1), en dirección de $316^{\circ} 24'$ y distancia de 81.45 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 42.

Del punto número 42, en línea recta siguiendo el borde superior del barrio Las Américas, en dirección de $68^{\circ} 9'$ y distancia de 239.74 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 43.

Del punto número 43, en línea recta continuando por el borde oriental del barrio Las Américas, en dirección de $341^{\circ} 45'$ y distancia de 229.71 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 44.

Del punto número 44, en línea recta por el borde superior de la Transversal 20, en dirección de $69^{\circ} 42'$ y distancia de 293.40 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 45.

Del punto número 45, en línea recta por el borde oriental de la proyección de la calle 10, en dirección de $315^{\circ} 32'$ y distancia de 269.35 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 46.

Del punto número 46, en línea recta siguiendo el borde superior del barrio Villa Elcira (por construir), en dirección de $42^{\circ} 15'$ y distancia de 224.97 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 47.

Del punto número 47, en línea recta siguiendo el borde oriental de la Calle 14 (Borde oriental de los barrios Villa Elcira y Cálamo II), en dirección de $314^{\circ} 47'$ y distancia de 437.10 mts aproximadamente, hasta el cruce con el borde superior de la carrera 15, donde se encuentra el punto número 48.

Del punto número 48, en línea recta por el borde superior de la Carrera 15 (anillo externo), en dirección de $43^{\circ} 42'$ y distancia de 488.73 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 49.

Del punto número 49, en línea curva siguiendo por el borde superior de la Carrera 15 (anillo externo), en distancia de 106.72 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 50.

Del punto número 50, en línea recta continuando por el borde superior de la Carrera 15 (anillo externo), en dirección de $358^{\circ} 35'$ y distancia de 1150.18 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 51.

Del punto número 51, en línea curva continuando por el borde superior de la Carrera 15 (anillo externo), en distancia de 54.57 mts aproximadamente, hasta el cruce con el límite occidental de la Urbanización Tequendama, donde se encuentra el punto número 52.

Del punto número 52, en línea recta siguiendo por el límite occidental de la Urbanización Tequendama, en dirección de $112^{\circ} 47'$ y distancia de 275.35 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 53.

Del punto número 53, en línea recta continuando por el límite occidental de la Urbanización Tequendama, en dirección de $99^{\circ} 12'$ y distancia de 155.00 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 54.

Del punto número 54, en línea recta tomando el límite superior de la Urbanización Tequendama, en dirección de $14^{\circ} 2'$ y distancia de 102.13 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 55.

Del punto número 55, en línea recta bajando por el límite oriental de la Urbanización Tequendama, en dirección de $305^{\circ} 21'$ y distancia de 284.15 mts aproximadamente, hasta encontrar el punto número 56.

Del punto número 56, en línea recta continuando por el límite oriental de la Urbanización Tequendama, en dirección de $312^{\circ} 58'$ y distancia de 321.38 mts aproximadamente, hasta encontrar de nuevo el punto número 1.

3.2 SUELO DE EXPANSIÓN

3.2.1 Definición

Esta constituido por los terrenos que se habilitaran para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, según lo determine el programa de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

3.2.2 Parámetros para la Definición del Suelo de Expansión

Uno de los parámetros determinantes para la definir las áreas de expansión son: la proyección de población y de crecimiento urbano a mediano y largo plazo, con relación a la densidad y el nivel de ocupación urbanas.

Se estimó que si hacía el futuro se mantiene la densidad de las áreas ocupadas actualmente (90 hab/ha), que es baja, el área urbanizable dentro de perímetro urbano propuesto permitirá albergar 74.926 hab, cifra que supera los 67.157 habitantes para el 2009, según las proyecciones DANE.

De lo anterior se infiere que no se requieren zonas de expansión urbana durante el período de vigencia del plan, si se gestiona de manera eficiente el desarrollo de las áreas disponibles dentro del perímetro urbano.

3.2.3 Propuesta

No obstante y a pesar de que no se requieran suelos de expansión de acuerdo con el análisis anterior se hace necesaria la previsión de unas áreas para la localización de las actividades industriales. En la actualidad se localizan indiscriminadamente en cualquier zona de la ciudad. Por esta razón el equipo consultor del P.O.T. determinó una zona de expansión de 192,59 ha. que se destinará al uso industrial y semiindustrial y se deberá desarrollar a mediano plazo. Esta propuesta, obedece en primer lugar a la necesidad de relocalizar prioritariamente algunas actividades que actualmente presentan problemas por conflictos de uso y generan altos impactos ambientales en el área urbana, como las curtiembres.

Esta propuesta, fue concertada con la comunidad y en especial con el gremio de los pequeños industriales y se estableció que el proyecto de relocalización debe estar articulado a programas y proyectos concretos que tiendan a consolidar la zona industrial como tal y que fortalezcan este sector productivo.

Es de resaltar que actualmente hay una necesidad sentida de una zona especializada para el uso industrial que al tener las condiciones adecuadas para desarrollarse, se instalará allí, apoyados por la estratégica localización y potencialidades que ofrece el municipio a nivel regional. Debe anotarse además que teniendo una visión futurista para la ciudad, la adecuada localización de esta actividad permitirá alcanzar para el municipio unas mejores ventajas competitivas. Adicionalmente, con la adecuada localización de las actividades industriales, se logrará mejorar la calidad de las áreas residenciales donde actualmente se localizan.

La localización de la *zona industrial* en el área de expansión propuesta, se tomó considerando entre otros los siguientes criterios: cercanía al aeropuerto, localización sobre vías regionales, facilidad de transporte de carga y pasajeros, cercanía y factibilidad a redes de servicios públicos, cercanía con la infraestructura financiera y de servicios del municipio, no generación de conflictos e incompatibilidades de usos como cercanía con reservas naturales o áreas de fuertes usos residenciales; por el contrario limita con el batallón y el aeropuerto; además en su límite con el perímetro urbano, se hace compatible continuando el eje de industria artesanal de solarte.

3.3 SUELO SUBURBANO

3.3.1 Definición

El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en los servicios públicos domiciliarios.

3.3.2 Parámetros para la Definición del Suelo Suburbano

Las tendencias de crecimiento urbano generalmente se dan en torno a los corredores viales interregionales. Los parámetros de selección de áreas suburbanas están dadas por la tendencias actuales de crecimiento urbano y la localización de actividades o equipamientos que propicien desarrollos suburbanos importantes.

3.3.3 Propuesta

Dentro del municipio de Pitalito se estableció esta clasificación exclusivamente sobre los corredores viales interregionales que actualmente tienen actividades mixtas entre usos urbanos y rurales o que tienen la potencialidad para llegar a consolidarse con este uso, con el ánimo de que su crecimiento se de en una forma controlada y planificada.

Para estos corredores se determinaron unas franjas de 200 mts a lado y lado de las principales vías de la estructura interregional, que cuentan con elementos físicos construidos que en un futuro cercano jalonarán el crecimiento y surgimiento de nuevas actividades, como en el caso de la vía que conduce a la Universidad Surcolombiana. En la normativa se especifican las determinantes para la definición de estas áreas, pero el municipio deberá establecer los mecanismos de control complementarios, tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos.

Forman parte de esta categoría los corredores viales interregionales que salen de Pitalito, con una longitud variable especificada a continuación:

- Sobre la Salida a Bogotá, la franja de terreno comprendida desde el perímetro urbano, hasta el límite con el municipio de Timana. Este corredor tendrá un énfasis en uso turístico y de vivienda campestre.
- Sobre la vía al S.R. Guacacallo, la franja comprendida desde la vía que de Pitalito conduce a Timana, en distancia de 2 kms. Este corredor también tendrá un énfasis en uso turístico y de vivienda campestre.
- Sobre la vía a Mocoa, la franja de territorio comprendida desde los límites del perímetro urbano de la cabecera municipal, hasta el área urbana del **S.R Bruselas**. Este corredor deberá tener un énfasis en el uso turístico y agroindustrial.
- Sobre la vía a San Agustín, la franja comprendida desde la “Y” en el Batallón Magdalena, hasta el cruce con el Río Guachicos.
- Sobre la vía a Acevedo en una extensión de 2Km, y un énfasis en vivienda campestre.
- Sobre la vía San Adolfo en una extensión de 2Km, y un énfasis en servicios complementarios al sector de la educación superior y para la vivienda campestre.

4 ZONAS DE TRATAMIENTO

4.1 MARCO GENERAL

4.1.1 Definición

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas de Planeación mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, *asociado con las áreas morfológicas homogéneas*, una serie de objetivos y procedimientos que guíen y orienten las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

Esta zonificación se entiende como el instrumento destinado a controlar y organizar el uso del suelo y los procesos de desarrollo urbanos, estableciendo las directrices que estructuren el espacio público y privado. Permite además racionalizar la dotación y utilización de los servicios públicos, la vialidad y los equipamientos, las tierras para la vivienda de interés social y las áreas de protección ambiental.

4.1.2 Consideraciones Generales

El manejo particularizado del área urbana se logra cuando se identifican y definen las diferentes zonas que poseen características y tendencias específicas y que requieren un tratamiento particular para el desarrollo urbano. El área urbana de Pitalito, presenta características morfológicas fácilmente definibles:

- ❑ Un área central con mezcla de usos y multiplicidad de tipologías constructivas superpuestas.
- ❑ Areas de vivienda popular con baja consolidación urbana y proceso de ocupación de predios de manera paulatina.
- ❑ Areas de vivienda media con nivel de consolidación también media o completa.
- ❑ Areas libres sin ningún tipo de desarrollo urbano.
- ❑ Grandes áreas de equipamiento de escala urbana como los colegios, Villa Olímpica, Terminal de Transportes, etc.

4.1.3 Objetivos

Atendiendo a las políticas de consolidación de áreas subnormales y “Desarrollo integral de las zonas urbana”, el Plan deja sentados los instrumentos para que el desarrollo urbano de Pitalito en adelante logre un adecuado equilibrio en aras de ofrecer mejores condiciones de vida a todos sus habitantes.

4.2 PROPUESTA DE ZONAS DE TRATAMIENTO

El proceso metodológico para la determinación de las zonas de tratamiento urbanas se definió entre otros, considerando los siguientes criterios:

- ❑ La densidad habitacional.
- ❑ Las características y unidad de la trama urbana.
- ❑ La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
- ❑ Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.
- ❑ La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
- ❑ El índice de ocupación y las características dominantes de la ocupación del territorio.

La superposición de esta información permitió formular la propuesta de tratamientos urbanos para los próximos 10 años, los cuales se establecieron básicamente en los siguientes seis tipos: Conservación, Consolidación, Mejoramiento, Desarrollo, Protección y Especiales, que se describen a continuación: (ver plano III-3)

4.2.1 Conservación

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público. La aplicación del tratamiento de conservación de una zona, predio o inmueble limita los derechos de construcción y desarrollo, por lo tanto el POT se ha limitado a localizar en este tratamiento a los inmuebles que con certeza se sabe que son de patrimonio o valor declarado, por lo tanto el municipio deberá realizar un estudio de Valoración Patrimonial para que con un soporte técnico sean definidas o no algunas zonas que tienen cierta riqueza, por ejemplo como el caso del barrio Siete de Agosto.

4.2.2 Consolidación

El tratamiento de consolidación se adopta para las áreas con un avanzado proceso de desarrollo dentro del casco urbano de Pitalito, lo que implica que en general cuenten además con la totalidad de los servicios públicos y sociales con que debe contar un sector de la ciudad para su adecuado desarrollo. En estas zonas las áreas libres son muy escasas y la normativa deberá encargarse de crear las condiciones necesarias para darles una mayor solidez.

4.2.3 Mejoramiento

Dentro de este tratamiento de mejoramiento integral se incluyeron la mayoría de zonas ocupadas dentro del perímetro urbano, las cuales como denominador común tienen carencias y deficiencias en la prestación de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado y aseo) y sociales (salud, educación y recreación), dificultades de transporte y accesibilidad, mal aspecto y deficiencias técnicas en las unidades habitacionales y un mal estado de las vías y del espacio público en general.

4.2.4 Desarrollo

Se adopta dentro de este tratamiento las áreas no parceladas ni desarrolladas al interior del área urbana y que además no presentan riesgos o amenazas para los futuros desarrollos que se instalen allí. Dentro de estas nuevas áreas a desarrollar se preverán las áreas destinadas para los programas de vivienda de interés social (V.I.S.), las cuales deberán ser destinadas a este fin específico.

4.2.5 Protección

En este tratamiento se agruparon las áreas que por su interés ecológico o características geográficas necesitan ser protegidas del desarrollo urbano. Este tratamiento se aplicó a aquellas áreas donde se requiere mantener condiciones ecológicas y de preservación del paisaje urbano en cumplimiento de la legislación ambiental nacional (Áreas de protección

de quebradas y zonas verdes) y a aquellas que no son aptas para el desarrollo urbano por sus condiciones topográficas o geológicas y que representan amenazas y riesgos para la población. La normativa prohibirá en principio cualquier tipo de construcción sobre estas áreas, con el fin de mantenerlas como zonas verdes y especificara usos compatibles que puedan darse allí, como la recreación pasiva.

4.2.6 Especiales

Este tratamiento se asignó para las grandes áreas al interior del perímetro urbano, que por la particularidad de sus usos e impacto, necesitan tratamientos especiales que los regulen. Dentro de este tratamiento se involucraron los equipamientos de carácter institucional, ubicados en grandes predios, así como los parques y equipamientos de carácter local. La normativa fijara los parámetros particulares en cada uno de los casos.

5 USOS DEL SUELO

5.1 MARCO GENERAL

5.1.1 Definición

La definición de los usos del suelo hace referencia a las actividades urbanas principales que se permitirán en las diferentes zonas de la ciudad, acorde con la imagen futura que se quiere de la misma y respondiendo a las expectativas, patrones y tendencias generales del crecimiento urbano.

5.1.2 Consideraciones Generales

En Pitalito actualmente se presenta incompatibilidad de usos en algunos sectores debido a la existencia de actividades de gran impacto ambiental, urbano o social y a los procesos de transformación urbana que se dan sin ningún tipo de control.

Las transformaciones del uso urbano sin ningún control han alterado el paisaje urbano y han arrasado con gran parte de la zona histórica del municipio. Adicionalmente a ello, la inadecuada localización de las actividades económicas, han perjudicado altamente la eficiencia y competitividad de las mismas.

En consecuencia, la propuesta de usos define el uso principal propuesto y en la parte normativa se observan los compatibles o complementarios que podrán darse en cada uno de los sectores de usos propuestos. La propuesta de usos define además los que se darán en todas las zonas por desarrollar y que se encuentran dentro del área delimitada por el perímetro urbano.

5.1.3 Objetivos

El objetivo central de la propuesta de usos es lograr equilibrio de las actividades urbanas, en procura del mejoramiento de las actividades de vida de los habitantes, de la competitividad económica y de la sostenibilidad ambiental.

5.2 PROPUESTAS DE USOS DEL SUELO

Como proceso metodológico para la determinación de los usos del suelo urbano se analizó el proceso de crecimiento de Pitalito en sus diferentes etapas, se establecieron los niveles de consolidación y los usos, patrones y tendencias del crecimiento urbano, con base a los cuales se ha desarrollado el área urbana municipal.

La superposición de esta información permitió formular la propuesta de usos del suelo urbanos para los próximos 10 años, la cual apunta básicamente a solucionar los conflictos generados por el uso irracional del suelo en algunos sectores y a consolidar otros que se han fortalecido en algunas zonas con el transcurso del tiempo, definiendo zonas especializadas para las diferentes actividades que se requieren en una ciudad con la dinámica de Pitalito.

Lo propuesto en cuanto a usos del suelo define además los usos futuros para las áreas libres al interior del perímetro urbano. Los usos propuestos fueron clasificados así: Residencial, Institucional, Mixto, Comercial, Comercial - artesanal, Recreación, Servicios e Industrial. (ver plano III -4)

5.2.1 Residencial

Se asignó este uso a las áreas destinadas a la vivienda en todas sus manifestaciones sin importar su forma de desarrollo; además dentro de estas áreas están involucradas las destinadas a la vivienda de interés social - V.I.S. y un sector para concentrar vivienda de unas mejores características para los sectores poblacionales de estratos mejor favorecidos económicamente.

5.2.2 Institucional

Dentro del uso institucional se incorporaron las áreas utilizadas y proyectadas para entidades, corporaciones, asociaciones, fundaciones y empresas de origen estatal. Entre los usos institucionales más relevantes se clasificaron los Administrativos, Religiosos, Culturales, Educativos, Salud, Seguridad, Abastecimiento, Transporte y otros.

5.2.3 Mixto

Se clasificó como mixto el uso compartido en un mismo sector entre actividades como vivienda, servicios, comercio e institucional, así como otros que le puedan ser afines como oficinas, hoteles, bancos y corporaciones, parqueaderos públicos, etc.

5.2.4 Comercial

Dentro de esta categoría se incorporaron las áreas destinadas al expendio y comercialización de productos procesados e insumos minoristas y mayoristas. En este uso se involucraran los centros comerciales, restaurantes y cafeterías, almacenes de venta de ropa, los supermercados y los lugares de abastecimiento, por ejemplo las bombas de gasolina. También se definió aquí un área especializada para el comercio de alto impacto, como grandes supermercados, almacenes de cadena, grandes centros comerciales, etc., la cual aparece en el plano con el mismo color, pero mas intenso (achurado sólido).

5.2.5 Comercial – artesanal

Se asignó este uso a las áreas en las cuales han sido combinadas la venta y comercialización de artesanías con la producción en la misma vivienda, bajo la figura de la casa-taller. Se pretende conservar este comercio especializado que hace parte de la tradición folclórica y cultural de Pitalito.

5.2.6 Recreación

Se incorporan aquí las áreas destinadas para la recreación pasiva y activa y las destinadas para el deporte. Por lo tanto se tuvieron en cuenta las áreas ya constituidas y las proyectadas para este uso.

5.2.7 Servicios

Dentro del uso de servicios se catalogaron las actividades productivas del sector terciario de la economía que generan conflictos de uso por su inadecuada localización, entre estas se encuentran los talleres de mecánica automotriz, las carpinterías metálicas y de madera y otras que les puedan ser compatibles.

5.2.8 Industrial

Se asignó este uso en el Área de Expansión Urbana para localizar allí los lugares en los cuales se procesa alguna materia prima y de la cual se obtiene un producto final. A este uso corresponden entre otros las trilladoras de café, las bodegas de las empresas de gaseosas, las curtiembres y en general todo tipo de fabricas como las de asfalto o vidrio.

En el **Proyecto de Acuerdo** que contiene toda la base normativa del POT, se definirán específicamente los usos compatibles y restringidos para cada uno de los sectores de los usos principales propuestos, acorde con los lineamientos fijados por el componente urbano del Plan.

6 SECTORES NORMATIVOS

6.1 MARCO GENERAL

6.1.1 Definición

Los sectores normativos hacen referencia a los sectores físicos de la ciudad en los cuales la forma de desarrollo propuesto es morfológicamente homogéneo, razón por la cual se adopta en cada caso una normativa particular que reglamente la volumetría, los usos permitidos y las demás medidas normativas que sean pertinentes.

Estas *áreas morfológicas homogéneas* se identifican a partir del análisis del crecimiento histórico de la ciudad, las características particulares de la trama urbana, la homogeneidad y transformación de los usos, la estructura física y los tipos de edificaciones.

En consecuencia, los sectores normativos propuestos, responden a las áreas morfológicas homogéneas identificadas, en las cuales confluye un uso predominante regulado por un único tratamiento.

6.1.2 Consideraciones Generales

Complementariamente a la zonas de tratamiento, este plan establece los sectores normativos, que especifican y detallan las directrices de intervención privadas sobre la ciudad.

El área urbana de Pitalito, tiene características morfológicas más o menos homogéneas, sin embargo para consolidar la ciudad, preservando las particularidades propias de cada sector y con ellas su identidad, es necesario diseñar las normas específicas que mantengan estas características.

6.1.3 Objetivos

Definir con precisión las directrices de la actuación privada sobre cada sector de la ciudad, de acuerdo con sus características morfológicas particulares y con la imagen futura que se proyecte de cada uno de ellos.

6.2 PROPUESTA DE SECTORES NORMATIVOS

Para definir la propuesta de los sectores normativos se tuvo en cuenta la propuesta de usos y tratamientos determinados para el casco urbano. La superposición de estos dos planos permitió definir cada uno de los sectores normativos, asumiendo que un área con el mismo tratamiento y el mismo uso definen un sector que normativamente se puede desarrollar de igual forma. Sin embargo, cada sector normativo será *único*, en la medida en que su

localización es distinta y la imagen deseada del municipio en cada área, por lo general es distinta; por lo tanto aunque dos sectores puedan tener el mismo uso y el mismo tratamiento, variables como la densidad, las alturas, el índice de edificabilidad y de ocupación, los aislamientos y la tipología predial y constructiva determinan condiciones muy específicas para cada uno de los sectores.

La propuesta final permitió definir 35 sectores claramente diferenciados, los cuales se muestran en el **Proyecto de Acuerdo**, estableciendo para cada uno de ellos los parámetros técnicos mínimos para su desarrollo, que orientaran hacia el futuro las actuaciones privadas sobre el territorio.

Sin embargo, una vez se obtenga la cartografía oficial y actualizada del área urbana de Pitalito, la Oficina de Planeación Municipal debe definir a inmediato plazo la posibilidad de desarrollo de los predios urbanos localizados en los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral, mediante la definición de los índices de ocupación y construcción, exigidos por la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 879 de 1998. También deberán definir la dimensión de antejardín característica para cada uno de ellos.

En el Proyecto de Acuerdo pueden verse los lineamientos normativos correspondientes a tratamiento, uso principal, usos complementarios, usos restringidos, altura máxima permitida y aislamientos posteriores mínimos permitidos. Estos lineamientos normativos son orientadores del desarrollo de los predios, pero deberán ser precisados al determinar los índices de ocupación y construcción acorde con la metodología prevista en la Ley 388 y en el Decreto 879, reglamentario de la misma.

La ubicación de los sectores normativos propuestos a que se hace referencia anteriormente, pueden observarse a continuación, en el Plano III – 5.

7 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Estos tienen sus contenidos y lineamientos estructurales insertos en el Componente General, pero los retomamos en este capítulo, porque el Plan Específico para cada uno, se desarrolla de manera independientemente en cada uno de los componentes, en este caso para el urbano.

7.1 PLAN VIAL Y DE TRANSPORTES

En este acápite se exponen los principales lineamientos del plan general de acción propuesto, para lograr un mejoramiento en vías y transporte. Debe entenderse la estrecha relación que los une y se debe tener en cuenta que cualquier acción que se tome en el campo de las vías puede favorecer o perjudicar la gestión definida desde el marco del transporte.

7.1.1 Definición

El Plan Vial y de Transporte comprende todos los factores de estructuración de la red vial, su uso, las normativas de diseño, conformación de flujos y sentidos de acuerdo con las vías existentes y proyectadas, perfiles viales y jerarquización de vías y su influencia dentro del municipio, así como la previsión de una adecuada señalización, tránsito, zonas de parqueo, zonas de carga y de descarga, programas de educación, proyectos a ejecutar y otros.

7.1.2 Consideraciones preliminares

Las ciudades y municipios deben ser analizados como sistemas dinámicos, donde el crecimiento de la población, las actividades económicas, los usos de la tierra y los flujos de tráfico están en permanente evolución. Debe reconocerse que los flujos de tráfico cambian en respuesta a modificaciones en distribuciones e intensidades de usos de la tierra y viceversa, y que las políticas en materia de desarrollo urbano pueden direccionar el sistema de transporte, así como las políticas de transporte pueden ser utilizadas como determinantes de la forma urbana.

El término transporte comprende el movimiento de personas y de bienes, por lo tanto una política en materia de transporte debe involucrar todos los elementos asociados a esta actividad tales como: infraestructura, equipos, operadores, usuarios y el marco regulatorio e institucional necesario para garantizar la prestación de un servicio eficaz, seguro, oportuno y económico, que finalmente redunde en un mejoramiento en la calidad de vida de la población.

A continuación se presentan los objetivos, las políticas y estrategias propuestos en los campos de transporte y en vías a nivel urbano para el municipio de Pitalito, considerando las características particulares del mismo, las cuales fueron analizadas y expuestas en el diagnóstico.

7.1.3 Objetivo

El objetivo central de Plan Vial y de Transporte es mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad de la población dentro del área urbana, buscando la prioridad de estas dos determinantes según el caso.

7.1.4 La estructura vial

Para lograr los objetivos definidos en principio se hace necesario establecer un marco general conceptual que permita asegurar la unidad de criterios de las medidas que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial. Este marco lo establecen las políticas que guiarán las acciones que el municipio tome para lograr dicho fin. Se determinaron las siguientes políticas:

7.1.4.1 Políticas

❑ **Aseguramiento de la inversión para el desarrollo completo del Plan Urbano**

El cumplimiento de las metas de este plan debe tener asegurada la inversión en cada una de las vigencias fiscales para hacer efectivos los propósitos.

❑ **Integración de las zonas generadoras y atractoras de viajes:**

Se hace con el fin de proyectar el sistema vial de acuerdo con el desarrollo urbano futuro.

❑ **Priorización de el mejoramiento de la red existente**

Debe tenerse antes que la construcción de nuevas vías.

7.1.4.2 Estrategias

- ❑ Definición de corredores para el transporte público.
- ❑ Definición de corredores peatonales en la zona centro.
- ❑ Definición de los elementos de la estructura vial.

7.1.4.3 Elementos de la Estructura vial

La estructura vial comprende un sistema de elementos típicos con funciones específicas y articuladas. Se han establecido cinco grandes categorías de vías, las cuales obedecen al uso y a las posibilidades de sección que permitan las mismas, ellas son: (Ver Plano III – 6)

- ❑ Vías principales
- ❑ Vías arterias
- ❑ Vías secundarias
- ❑ Vías locales
- ❑ Vías Peatonales

❑ **Vías principales**

Son aquellas que permitirán la conexión global del municipio, se han considerado como perimetrales y podrán admitir circulación de Transporte público, las especificaciones ideales son:

Velocidad de Diseño:	60 Km/h
Carriles:	dos por calzada
Dirección:	preferible doble sentido
Ancho mínimo por carril:	2.75 m
Separador:	Constante
Ancho mínimo del Separador:	1m

<i>Anillo externo</i>		
VIA	TRAYECTO	
Calle 23 sur	Salida a San Agustín	Calle 8 sur
Carrera 15	Calle 8 sur	Av. Sucre (carrera 4)
Calle 22 a sur	Salida a San Agustín	Calle 15 sur
Anillo externo (PR)	Avenida Sucre	Salida a Palestina

<i>Anillo interno</i>		
VIA	TRAYECTO	
Carrera 7	Carrera 4	Calle 10
Calle 8	Calle 10	Calle 15
Calle 17	Calle 15	Carrera 1
Carrera 1	Diag 3 sur	Calle 17

– *Radiales* (unen el anillo interno con el externo)

Al igual que las anteriores permitirán la conexión global del municipio, se han considerado como perimetrales y podrán admitir circulación de Transporte público, las especificaciones ideales son:

Velocidad de Diseño:	60 Km/h
Carriles:	dos por calzada
Dirección:	preferible doble sentido
Ancho mínimo por carril:	2.75 m
Separador:	Constante
Ancho mínimo del Separador:	1m

Radiales		
Vía a San Agustín	Carrera 7	Calle 22.a sur
Av. San J. Bosco	Carrera 4	Salida a San Adolfo
Av. Sucre	Cruce Cra 4 - Cra 2	Terminal de Tranp.

□ *Vías Arteriales*

Son aquellas que permitirán la conexión entre sectores del municipio, se han considerado como las que conforma perimetrales de poca extensión o de conexión y podrán admitir circulación de Transporte público, las especificaciones ideales son:

Velocidad de Diseño:	40 Km/h
Carriles:	uno por calzada
Dirección:	preferible un sentido
Ancho mínimo por carril:	2.75 m
Separador:	en señalización vertical

Carrera 2	Diag 3 sur	Av. Sucre
Av. Sucre	Carrera 4	Diag 3 sur
Carrera 1	Calle 17	Calle 27
Carrera 5 este	Av. San J. Bosco	Calle 27
Calle 3	Carrera 15	Calle 8
Carrera 13	Calle 8	Carrera 11
Calle 26	Carrera 11	Anillo externo
Calle 8	Carrera 15	Carrera 13
Calle 5	Carrera 20	Anillo externo
Calle 1 sur	Carrera 1	Carrera 11 este
Calle 4b	Afuera del municipio	Carrera 20
Calle 7	Calle 5	Carrera 2
Diag 7	Carrera 2	Vía a Acevedo
Calle 10	Carrera 21	Carrera 5 este

□ *Vías Secundarias*

Son aquellas que permitirán la conexión en los sectores permitiendo el acopio de los pasajeros al sistema global de transporte del municipio, se han considerado como transversales y troncales (calles y carreras) y podrán admitir circulación de Transporte público, las especificaciones ideales son:

Velocidad de Diseño:	40 Km/h
Carriles:	uno por calzada
Dirección:	preferible un solo sentido
Ancho mínimo por carril:	2.5 m
Separador:	Sin Separador

Vía	Trayecto	
Calle 19 a sur	Vía a San Agustín	Calle 23 sur
Calle 8 sur	Carrera 15	Transversal 3
Calle 15 sur	Anillo externo	Vía San Agustín
Transversal 3	Vía a San Agustín	Calle 8 sur
Carrera 9	Calle 8 sur	Carrera 7
Carrera 1	Calle 25 sur	Calle 22 a sur
Carrera 2 a	Calle 22 a sur	Calle 7 sur
Calle 7 sur	Vía a San Agustín	Anillo externo
Calle 2 c sur	Carrera 5 este	Cra. 8 b este
Calle 2 b sur	Carrera 8 b este	Cra. 11 este
Calle 3 sur	Carrera 8 b este	Cra. 11 este
Calle 26	Vía propuesta	Anillo externo
Carrera 5 este	Calle 21	Calle 26

Carrera 7	Calle 17	Anillo externo
Carrera 11	Calle 26	Anillo externo
Calle 16	Carrera 20	Carrera 8
Carrera 20	Calle 2	Calle 16
Carrera 18	Calle 2	Calle 14
Calle 8 a	Transversal 20	Carrera 15
Calle 8	Transversal 22	Transv. 20

□ *Vías Locales*

Son todas aquellas no comprendidas en el anterior listado, y que comprometen la circulación cuadra a cuadra, no se podrá permitir la circulación de transporte público sobre ellas, se prefiere la condición de 5 m de calzada, aunque se puede admitir la de cuatro metros como mínimo.

□ *Vías Peatonales*

Son vías con uso esencial de peatones, aunque se podría permitir eventualmente el paso de un vehículo, también se pueden llamar como de uso vehicular restringido, el ancho preferible de calzada sería de 3 m.

VIA	TRAYECTO
Calle 6	Villa Olímpica Carrera 2
Carrera 3	Calle 5 Calle 7

7.1.4.4 *Direccionamiento vial*

Como se ha indicado claramente, la accesibilidad depende del tipo de vía que llegue a cada sector. El que una vía pueda estar o no asignada a la función de movimiento dependerá de su localización en la red en relación con las zonas generadoras o atractoras de tránsito y en consecuencia, con la proporción de tránsito de paso que compone la corriente vehicular de un tramo determinado.

La movilidad estará regulada por la posibilidad expresa de permitir un movimiento, por lo tanto estará regulada por el direccionamiento vial. Las posibilidades de movilidad además están limitadas por la misma sección de la vía, la cual debe ante todo garantizar la seguridad de circulación.

En consecuencia, los sentidos viales se definieron con base en la sección posible y en las necesidades de movilidad y accesibilidad. Dado que es el centro el que mayor problemática tiene, fue al sector que mayor condición de movilidad se le exigió.

7.1.5 El transporte

El Plan de Transporte comprende factores como la señalización, tránsito, zonas de parqueo, zonas de carga y de descarga, programas de educación y proyectos a ejecutar, entre otros.

7.1.5.1 Políticas

❑ *Mejoramiento del transporte público*

El objetivo básico es el de disminuir tiempos de viaje entre las diferentes zonas de la ciudad, lo cual a su vez conlleva a optimizar la utilización del parque automotor.

7.1.5.2 Estrategias

- ❑ Reestructuración del sistema de rutas de transporte público.
- ❑ Reorganización de operadores (empresas) del sistema.

7.1.5.3 Elementos del transporte

El transporte al igual que la estructura vial, comprende un sistema de elementos típicos con funciones específicas y articuladas. Se establecieron cuatro elementos imprescindibles para hacer más eficiente la operatividad del Tránsito, así:

- ❑ Mejoramiento de la gestión de tránsito.
- ❑ Recuperación del espacio público
- ❑ Consolidación de la malla vial.
- ❑ Optimización de intersecciones.

❑ *Mejoramiento de la gestión del Tránsito*

Objetivos:

- ❑ Lograr una adecuada gestión del tráfico, sin incurrir en costos elevados con el fin de aumentar la capacidad y la seguridad vial y una mejor organización del tránsito.
- ❑ Dado que los vehículos en la ciudad de Pitalito están apropiados del centro de la ciudad, prácticamente en las vías en que se presenta estacionamiento y que son la mayoría, solo es aprovechable un carril para el tránsito vehicular. En aspectos tales como estacionamientos se deberá:
- ❑ Determinar el grado de utilización de los espacios de estacionamiento y su comportamiento a través de un período de tiempo de cuatro (4) horas.
- ❑ En el inventario de estacionamientos se puede detectar una acentuada escasez de estacionamientos privados en la mayoría de edificaciones del centro de la ciudad.

Un aspecto que contribuye a la congestión del espacio vial en el centro de la ciudad, es el funcionamiento de los despachaderos en la calle de varias empresas de transporte que sirven rutas veredales y de municipios cercanos. Además de algunas entidades estatales, entre las que se tiene: Alcaldía Municipal, que cuenta con un número de visitantes los cuales estacionan al frente de sus instalaciones.

❑ ***Recuperación del espacio público***

Objetivos:

- ❑ Establecer las vías de acceso adecuadas para las diferentes zonas de la ciudad en función de los usos del suelo y de los flujos de tránsito, con definición de parámetros de diseño de acuerdo con su función.

Permitirá mejorar la movilidad vehicular y peatonal en la zona centro, disminuir congestión vehicular en las zonas comerciales y restablecer zonas de uso común. En el aspecto de tránsito peatonal, deberá diagnosticarse la movilización peatonal en el área central de la ciudad de Pitalito. Se deberá determinar la magnitud de los flujos peatonales en los puntos más congestionados de la ciudad. Ello con el fin de establecer la problemática de la movilización con la que se desplazan los peatones en la ciudad.

Acciones que permitirán lograr los objetivos planteados:

- ❑ Dimensionamiento y ubicación de zonas para estacionamiento.
- ❑ Establecimiento de horarios y zonas de cargue y descargue para vehículos comerciales.
- ❑ Definición de paraderos sobre corredores de transporte público.
- ❑ Dimensionamiento y ubicación de zonas amarillas para taxis.
- ❑ Ampliación y reconstrucción de andenes

❑ ***Consolidación de la malla vial***

Son las obras que nos permitirán asegurar que la ciudad base su movilidad en la continuidad de los anillos, y vías radiales que se muestran en el Plano No 7. Se deberá determinar las condiciones en las que se encuentra la Red Vial Básica Urbana y rural del Municipio de Pitalito, en los años 1999 -2001, en relación con sus condiciones geométricas, de drenaje, pavimentos y de iluminación.

Las acciones a tomar se resumen en establecer un programa que facilite la ejecución de la pavimentación de diversas vías, así:

- ❑ Pavimentación de la red principal
- ❑ Pavimentación de la red arterial
- ❑ Pavimentación de la red secundaria
- ❑ Pavimentación de los accesos locales a barrios.

❑ *Optimización de intersecciones*

Objetivos:

- ❑ Inventariar las intersecciones con el fin de facilitar las tareas de mantenimiento, localización, conservación y mejoramiento de las mismas que conforman la Red Vial Básica.
- ❑ Identificar las intersecciones que presentan deficiencias en su señalización, demarcación y superficie de rodadura para estimar costos de mantenimiento.
- ❑ Suministrar información necesaria sobre intersecciones que junto con los datos obtenidos de los estudios de tránsito permitan tomar decisiones sobre la semaforización vehicular y peatonal.
- ❑ Conocer el flujo vehicular que opera en el centro de la ciudad, así como las principales intersecciones de acceso a este.

7.1.5.4 Propuesta

Las acciones concretas establecidas, para fortalecer el sector del Tránsito a nivel urbano en Pitalito fueron:

- ❑ Canalización de intersecciones.
- ❑ Estudio de carga en el sector centro de la ciudad.
- ❑ Estudio y diseño de pares viales en la zona centro.
- ❑ Estudio de necesidades de estacionamiento y de oferta actual
- ❑ Establecimiento de controles de tráfico: demarcación, señalización y semaforización de vías e intersecciones.

7.2 PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS

7.2.1 Definición

Son las directrices de acción, programa y proyectos trazados a largo plazo para el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos.

7.2.2 Objetivos

- ❑ Evaluar los actuales sistemas de servicios públicos para determinar su eficiencia operativa, y definir parámetros para su mejoramiento y proyección futura.
- ❑ Determinar los programas a desarrollarse para el mejoramiento de servicios públicos a corto, mediano y largo plazo.
- ❑ Dar recomendaciones al uso de los recursos naturales, técnicos y humanos disponibles.

7.2.3 Consideraciones

En general el concepto expresado sobre los servicios públicos en el municipio de Pitalito, muestra una gran desinformación en lo pertinente a instalaciones, capacidad de suministro, proyección de ampliación de redes y renovación de las mismas, es de manera especial el caso de la empresa de Acueducto y Alcantarillado EMPITALITO, la cual no posee un catastro adecuado de redes ni por lo tanto estudios técnicos de lo mismo.

Los elementos de la infraestructura de servicios públicos son las estructuras componentes de los actuales sistemas de servicios, con su disposición, limitantes y eficiencia operativa.

Como parte del plan de ordenamiento deben establecerse las posibilidades de ampliación de las redes como base para la proyección del crecimiento urbanístico e industrial. Sin embargo la base de la propuesta de crecimiento debe ser un inventario detallado de lo existente que al momento no se tiene, por lo que deberán acometerse los estudios aquí recomendados, de tal forma que se pueda establecer los elementos destinados a zonas de crecimiento específicas para así lograr una mayor cobertura de servicios públicos.

7.2.4 Acueducto

Se han definido los objetivos de acuerdo con los campos de acción en especial se hace énfasis en el servicio urbano, ya que está regulado por una empresa de servicios públicos con sede en el casco urbano. Es importante mencionar como la parte rural, ha carecido de regulación a tal punto que de proyectos impulsados por Empohuila, no se tiene una certeza o fuente confiable que permita consultarse sobre la pertinencia de estos..

El principal objetivo dentro del área urbana es establecer un inventario pormenorizado de toda la infraestructura existente de una manera técnica y confiable. Con este inventario se podrá dar inicio a una evaluación hídrica de la cuenca y de la demanda con el fin de planear las actividades tendientes a cubrir las necesidades futuras.

Debido a la carencia de esta información, no es posible espacializar en un plano propuestas sobre los servicios públicos como está previsto en el Decreto 879 de 1998.

7.2.4.1 Acciones

Como se anunció en el diagnóstico, el acueducto a pesar de tener la infraestructura necesaria para la prestación eficiente del servicio, presenta algunos problemas de suministro, Debe iniciarse un programa que permita aprovechar la red de captación instalada de tal forma que se pueda generar un activo de fácil medición. A continuación se han preparado los programas que se deberán desarrollar en cada una de las áreas de ejecución.

7.2.4.2 *Propuestas*

- ❑ Elaboración catastro de redes
- ❑ Estudio de micromedición y macromedición
- ❑ Estudio del plan de manejo y de mantenimiento de la microcuenca.
- ❑ Adecuación y mantenimiento de la estructura de captación.
- ❑ Adecuación y mantenimiento de la estructura de distribución.
- ❑ Fortalecimiento institucional.

7.2.5 **Alcantarillado**

Se requiere independizar los alcantarillados (aguas lluvias y servidas), sobre todo en sectores densamente poblados, facilitando la proyección del uso de las plantas de tratamiento específicamente para las aguas servidas.

Es necesario llevar a cabo la conexión del anillo sanitario que permite concluir una primera etapa de lo que sería el plan maestro de alcantarillado, por medio del cual se aumentará la cobertura y se mejorará la prestación de este servicio.

7.2.5.1 *Propuestas*

Se han establecido cuatro objetivos básicos dentro de las necesidades de planeación del alcantarillado urbano.

- ❑ Estudio de factibilidad técnica para la posible operación de la planta de tratamiento de aguas residuales fase 1, para definir la conectividad del sistema de alcantarillado a la planta o determinar su reubicación.
- ❑ Establecer las actividades básicas para la puesta en funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales fase 1.
- ❑ Establecer un sistema independiente de evacuación de aguas lluvias y aguas negras, facilitando la conexión al anillo sanitario o al sistema de quebradas según corresponda.
- ❑ Estudio y desarrollo de una planta compacta para el sector de Cálamo que no se encuentra conectado al sistema de la planta de tratamientos de aguas residuales.
- ❑ Establecer un inventario detallado de las redes y del estado de las estructuras de captación de aguas tales como sumideros.
- ❑ Estudio de estructuras de disposición de aguas servidas.
- ❑ Construcción cierre del anillo sanitario.

7.2.6 **Disposición de residuos y aseo urbano**

A este respecto se han efectuado objetivos básicos en el sector urbano, dado que no existen sitios de disposición rural que signifiquen un gran acopio de residuos sólidos.

Debe impulsarse prioritariamente el proyecto de la Planta de Biorgánicos, la cual reemplazará definitivamente el Relleno sanitario de Santa Helena. Este deberá contar además con la construcción de un Horno Crematorio, para incinerar los residuos patógenos del sacrificio de semovientes. Los residuos patógenos hospitalarios ya tienen su lugar de cremación en el horno ubicado en el Hospital Regional.

Como objetivo básico y fundamental debe abocarse de forma temporal la puesta en marcha de las medidas que se consignan en el manual de operación y mantenimiento del relleno sanitario de Santa Helena, en especial las referentes a la construcción de chimeneas, trampas de lixiviados y elaboración de celdas unitarias.

En caso de que la empresa de Biorgánicos no entre en funcionamiento en el corto plazo, el municipio se comprometerá a plantear en este mismo plazo una solución adecuada para manejar el problema de la disposición final de los residuos sólidos.

El aseo en el municipio esta dividido en el barrido de calles y recolección de basuras domiciliarias, para las cuales no existe ningún pretratamiento de recuperación, que las seleccione y las clasifique.

En consecuencia se debe realizar una campaña de reciclaje por parte de la administración municipal, dirigida a la comunidad, en la cual se concientize a esta de la necesidad de selección y clasificación de la basura desde el mismo momento en que esta se produce; las condiciones de reciclaje actuales no son sólo inadecuadas sino peligrosas.

7.2.6.1 Propuestas

- Operación y mantenimiento relleno sanitario Santa Helena.
- Planta de disposición de Biorgánicos.
- Disposición de residuos sólidos.

7.2.7 Energía

Se puede considerar este servicio - empresa como una de los que posee mayor cubrimiento. Sin embargo, es importante recordar que la misma depende institucionalmente del departamento y que por lo mismo sus programas de ampliación de redes dependen esencialmente de lo acordado en la instancia central.

La red interna en el casco urbano, presenta alto riesgo en algunos sectores, debido a la proximidad de esta a las fachadas de las viviendas, más aún con la gravedad que los cables se encuentran bastante bajos debido a que se curvan por su peso. Se debe llevar a cabo lo más pronto posible, la construcción de la subestación (115KW), para lo cual se dispuso un lote cercano al sitio del antiguo terminal de buses, para así ponerla en marcha, lo que mejorará notablemente este servicio en el municipio.

Al mejorarse la capacidad de energía (115KW), se recomienda el cambio de acometidas de muchas casas donde la carga de consumo es alta y su instalación es monofásica o bifilar, para cambiarla a trifilar. Esto disminuye la sobrecarga de los conductores sin recalentarse y por consiguiente se evitan accidentes o incendios. Así mismo es importante iniciar el programa de recambio del alumbrado público, lo cual disminuiría costos y facilitaría la puesta de alumbrado en otros sectores de la ciudad.

7.2.7.1 Propuestas

- Programa de cambio de bombillos iluminación pública
- Estudio y evaluación riesgos de cableado zona centro.
- Construcción subestación zona centro.

7.2.8 Gas

Se han incluido algunas recomendaciones que dependerán de las disposiciones y de la demanda de entes ajenos a la Alcaldía.

7.2.8.1 Propuestas

- Estudio de demanda de necesidades y oferta de gas natural.

7.2.9 Proyectos de la infraestructura de servicios públicos

A continuación se enumerarán los proyectos que se han planteado como proyectos específicos para desarrollar los programas que se mencionaron en la anterior parte. Su secuencia y valor se insertaron dentro de los cuadros de los bancos de proyectos.

Acueducto

- Programa de expansión de redes (construcción).
- Programa de cambio de redes.
- Elaboración de planos y catastro de redes urbanas.
- Estudio de estado de estructuras de captación y almacenamiento.
- Estudio de estado de redes, pitometría.
- Estudio de reestratificación.
- Programa de expansión de redes. (Estudio)
- Programa de expansión de suscripción.

Alcantarillado

- Estudio de readecuación de la fase 1, P.T.A.R.
- Adecuación de Fase 1 P.T.A.R. – Construcción.
- Construcción de la Fase 2. P.T.A.R.
- Estudio de zonas no comprendidas Fase 1, P.T.A.R.
- Adecuación zonas no servidas Fase 1 P.T.A.R.
- Construcción zonas no servidas Fase 1. Cierre y cruce sobre quebradas.

Aseo

- Medición y tratamiento de Lixiviados.
- Construcción de chimeneas y adecuación de existentes.
- Estudio de afectación zona circundante y personal adyacente.
- Mantenimiento vías de acceso.
- Evaluación y estudios de diseños planta de Biorgánicos.
- Montaje y operación planta de Biorgánicos.

Energía

- Programa de cambio de bombillos, iluminación pública.
- Estudio de riesgos cableado zona centro.
- Construcción subestación zona centro.
- Estudio de reposición de transformadores.
- Programa de reposición de transformadores.
- Estudio de necesidades de cubrimiento en veredas del municipio.
- Aumento e instalación de redes en zonas no servidas.

Gas

- Estudio de demanda de gas.
- Estudio y costeo de la oferta de gas.

7.3 PLAN DE EQUIPAMIENTOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS**7.3.1 Definición**

Se define como equipamiento urbano a todas aquellas construcciones públicas y privadas encaminadas a satisfacer los requerimientos de educación, salud y bienestar social, recreación y deporte, cultura, administración, suministro y abastecimiento, transporte y protección de los habitantes de una población.

El equipamiento en general se puede dividir en equipamiento básico y equipamiento complementario. El equipamiento básico comprende la infraestructura destinada a prestar los servicios sociales primarios como son la salud, la educación, el bienestar social, la recreación y el deporte. Dentro del grupo de equipamiento complementario se tiene el cultural y comunitario, el administrativo, el de protección, el de abastecimiento y todos los demás.

En el proceso de descentralización, se clarificó la obligación de las Alcaldías de dotar a sus municipios de los equipamientos básicos y de gestionar la creación de los necesarios con las entidades públicas de orden nacional, cuando no es de su competencia.

7.3.2 Consideraciones generales

Los equipamientos constituyen, dentro de la estructura urbana los centros de convergencia de la comunidad. La equidad del desarrollo urbano se puede medir entre otros elementos, a través de la calidad y cobertura de los equipamientos. Es decir que estos, como uno de los renglones mas importantes de la inversión publica, son estratégicos para lograr una adecuada calidad de vida de la población.

En relación con los equipamientos básicos se puede decir que Pitalito cuenta con una buena infraestructura, detectándose falencias especialmente en la calidad de los mismos. Los equipamientos de recreación y cultura son escasos y los pocos existentes tienen una calidad deficiente.

Una de las prioridades para enfocar el desarrollo de Pitalito como subcentro regional es la dotación de infraestructura de equipamientos adecuados para esta función. Esto quiere decir que se deberán hacer esfuerzos en dos líneas: la dotación de servicios básicos adecuados y de equipamientos apropiados para las funciones de subcentro regional.

7.3.3 Objetivos

- ❑ Atender con proyectos de equipamiento básico todas las zonas de la ciudad, organizando racionalmente el nivel de cobertura y el radio de acción para cada caso.
- ❑ Responder con la propuesta de nuevos equipamientos, según las deficiencias y necesidades detectadas durante la etapa de diagnóstico del POT.
- ❑ Localizar las nuevas propuestas en sitios estratégicos de la ciudad, que permitan la fácil accesibilidad de todos los sectores sociales del municipio.
- ❑ Evitar la donación de predios de reserva del municipio para la ubicación de nuevos equipamientos cuando sea posible buscar mecanismos alternos, especialmente si se trata de proyectos de entidades no dependientes directamente de la administración municipal

7.3.4 Políticas para la localización de equipamientos y edificios públicos

Las políticas definidas para la localización de equipamientos en el área urbana del municipio de Pitalito son:

- ❑ Priorización de la ejecución de obras y proyectos de equipamiento básico, sobre las obras de equipamiento complementario.
- ❑ Fortalecimiento y mejoramiento de equipamientos existentes
- ❑ Complementación de la infraestructura de equipamientos de Bienestar Social
- ❑ Dotación de equipamientos carácter sub regional

7.3.5 Estrategias generales

Como estrategias determinantes para hacer realizables los proyectos de equipamiento, principalmente los del equipamiento básico, tenemos:

- ❑ Centrar los esfuerzos presupuestales especialmente en el mejoramiento de la calidad de la infraestructura para la prestación de los servicios sociales básicos.
- ❑ Recuperar y aprovechar al máximo la infraestructura de los equipamientos existentes, optimizando su uso y fortaleciendo las instituciones que los administran.
- ❑ Ampliar, adecuar y dotar prioritariamente los equipamientos existentes que presentan deficiencias y tienen posibilidades espaciales de crecimiento, buscando que tengan una mayor cobertura y mejoren la calidad del servicio que prestan.
- ❑ Identificación y presentación de proyectos encaminados a la realización de convenios, principalmente con las entidades oficiales, para la búsqueda de la financiación o cofinanciación de los mismos.
- ❑ Participación de la comunidad en la construcción, mantenimiento y consecución de los recursos para los diferentes proyectos de equipamientos, principalmente los de escala barrial, que pueden ser cofinanciados entre estas y la Alcaldía.
- ❑ Establecimiento de sociedades mixtas para los equipamientos que ofrezcan alternativas de manejo económico, que vuelvan rentable la realización de estos proyectos, de modo que con los recursos que ingresen se pueda recuperar la inversión y tener una mejor calidad del servicio que prestan, utilizando al mínimo los recursos de la administración municipal.
- ❑ Diseño técnico y manejo adecuado para el caso de los equipamientos propuestos, que requieran de algunas consideraciones específicas para su funcionamiento o para su incorporación en el medio urbano, sin grandes afectaciones sociales o ambientales.
- ❑ Valorar y priorizar otros proyectos de infraestructura para la ciudad, aparte de los equipamientos que satisfacen necesidades básicas, como proyectos que propendan por la recuperación de los valores históricos y culturales de la región, que permitan la preservación y conservación ambiental, que permitan una mayor facilidad para administrar adecuadamente el municipio, los que velan por la seguridad de la ciudadanía y los que abastecen y permiten el suministro de los insumos necesarios para el diario vivir.

7.3.6 Propuesta

7.3.6.1 Propuesta de equipamientos Básicos

En Pitalito hay que implementar dos líneas de intervención en lo que se refiere a equipamientos básicos urbanos; específicamente en salud, educación y bienestar social. En la primera línea encontramos que algunos equipamientos actualmente necesitan ser reestructurados o ampliados y en la segunda donde hay urgencia de realizar una construcción nueva (Ver Plano III – 7).

- ❑ ***Equipamientos básicos de primera línea de intervención.***

Los equipamientos básicos de primera línea de intervención (Reestructuración, ampliación y dotación) son aquellos cuentan actualmente con infraestructura, por tanto para un mejor funcionamiento de estos se hace necesario hacerle adaptaciones que permitan el mejor desarrollo de las actividades que son demandadas por la comunidad.

- *Salud*

S.U.1 Ampliación de la E.S.E municipal de Cálamo.

- *Educación*

S.U.1 Ampliación de los centros educativos que se convertirán en las ciudadelas o unidades educativas: Montessori, Jesús María Basto, El porvenir, Nelson Carvajal y sector Solarte. Tener en cuenta la Ley 115 sobre jornada única y el Decreto 1860.

S.U.2 Terminación de la construcción de la sede del Colegio Departamental y posterior reubicación.

S.U.3 Mejoramiento temporal de los centros educativos que no se convertirán en unidades educativas.

- *Bienestar Social*

S.U.1 Reestructuración y adecuación del Centro para la Población Adulta Mayor (actual ancianato)

S.U.2 Adecuar una sede para las organizaciones comunitarias de Pitalito. Prever oficinas provisionalmente en alguna instalación de la alcaldía. Posteriormente ubicarla en el centro cultural o en alguno de los espacios que queden disponibles por la creación de las unidades Básicas de Educación.

□ *Equipamientos Básicos de segunda línea de intervención.*

Los equipamientos básicos de segunda línea de intervención (construcciones nuevas) son aquellos no tienen infraestructura, y que son necesarios para el desarrollo de las actividades que algunos sectores de la comunidad demanda.

- *Salud*

S.U.1 Creación puesto de salud en el sector Nororiental. Incluye estudio de factibilidad, adquisición del predio y construcción.

- *Educación*

S.U.1 Construcción Centro de apoyo pedagógico, tecnológico y científico. Debe articularse y ubicarse en el proyecto del centro Cultural (ver bajo "equipamientos complementarios").

- *Bienestar social*

S.U.1 Construcción del centro para el desarrollo integral de los discapacitados.

7.3.6.2 Propuesta de equipamientos complementarios

La propuesta de edificios de equipamientos básicos y complementarios se realizó a partir de dos elementos fundamentales: la detección de las necesidades básicas de la población y la concertación con la comunidad.

Para llevar a cabo la racionalización en la prestación de los servicios ofrecidos se tomó como insumo principal la información consignada en el documento de diagnóstico elaborado por la comisión técnica de la Universidad Nacional para la realización del POT, teniendo en cuenta además la sectorización y la distribución de los radios de acción de los diferentes proyectos.

El otro componente importante, la participación y concertación con la comunidad y con las diferentes entidades a nivel municipal, sirvió como soporte determinante para plantear algunos de los proyectos de nuevos equipamientos, pues a través de las diferentes mesas de trabajo realizadas fue posible formular y concertar la mayoría de los futuros equipamientos para la ciudad (Ver Plano III – 8)

□ *Programas y proyectos de equipamientos complementarios*

Proyecto: EIEP-1	Construcción sede administrativa y operativa de los bomberos voluntarios de Pitalito, centro de operaciones Comité Local de Emergencias y centro de reserva.
Proyecto: EIEP-2	Construcción sede Cruz Roja.
Proyecto: EIEP-3	Centro deportivo y de espectáculos – Concha acústica y teatro al aire libre.
Proyecto: EIEP-4	Ubicación parque cementerio.
Proyecto: EIEP-5	Construcción complejo y Centro Cultural.
Proyecto: EIEP-6	Plazoleta de la cultura.
Proyecto: EIEP-7	Recuperación Plaza Cívica y reubicación de comerciantes.
Proyecto: EIEP-8	Construcción Centro Administrativo Municipal y Plaza Cívica.
Proyecto: EIEP-9	Reubicación del Matadero y Plaza de Ferias.
Proyecto: EIEP-10	Mercado Mayorista y terminal campesino de productos agropecuarios.
Proyecto: EIEP-11	Escuela Superior de Bomberos Regional.
Proyecto: EIEP-12	Reubicación de la SIJIN.

Con relación al ultimo proyecto sobre el futuro espacio para la reubicación de la SIJIN cuya definición tuvo lugar en el proceso de concertación, con la presencia de funcionarios de planeación, es pertinente anotar que su localización definitiva en el predio previsto (ver plano sobre equipamientos complementarios), está sujeta a un estudio específico que determine su viabilidad, debido a que este se encuentra en la zona de amenaza identificada en el estudio : “*Evaluación de amenazas potenciales de origen geológico (vulcanismo, sísmica), geomorfológico (erosión, remociones en masa), e hidrometeorológico (inundaciones, sequías) y la caracterización geotécnica preliminar de 33 cabeceras municipales del departamento del Huila*”, elaborado por la Universidad Nacional, sede Medellín. Como ya se mencionó, este estudio requiere mayor especialización y detalle.

7.4 PLAN DE MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO

7.4.1 Definición

La Ley 9ª de 1989 o la Ley de Reforma Urbana, aporta un concepto amplio del Espacio Público en el que se contemplan todas las áreas y Edificios de uso e interés público así como la base natural del territorio.

Para efectos de la formulación de este plan se consideraron solamente el sistema de espacios libres de uso público y el paisaje. Este sistema se compone fundamentalmente de vías, andenes, plazas, parques y elementos naturales.

7.4.2 Consideraciones generales

El Espacio Público en el medio urbano es el elemento principal de uso colectivo que estructura y articula las diversas actividades y equipamientos de la ciudad y a la vez que comunica a esta con la periferia urbana y con otros centros urbanos. El paisaje urbano, que hace parte del espacio público, se refiere no solamente a la interpretación perceptiva del medio construido sino también a la conjugación de este con los elementos naturales dentro del área urbana y la periferia rural, a su vez se convierte en un factor de mejoramiento de las condiciones sociales en la ciudad.

Las condiciones que caracterizan el espacio público en Pitalito se pueden sintetizar en los siguientes aspectos:

- ❑ La paramentación de la red vial en principio ha sido respetada, constituyéndose así un potencial.
- ❑ El principal problema de la red vial en cuanto el espacio público es la mala calidad debido a falta de andenes en los barrios y carencia de pavimentación.
- ❑ Se presenta una carencia casi total de zonas de parqueo, lo cual ha generado la invasión del espacio público por vehículos.
- ❑ La abundante presencia de transporte de tracción ambiental (zorras) ha conducido a la ocupación de zonas inapropiadas para su estacionamiento.

- ❑ El descuido estatal sobre la conservación del Espacio Público ha generado la pérdida de un espacio valioso para la ciudad, como el de la “Plaza Cívica”, el cual fue cedido a vendedores ambulantes.
- ❑ La proliferación y saturación de avisos y vallas en ejes comerciales ha generado un alto nivel de contaminación visual. La ubicación inadecuada de establecimientos nocturnos como discotecas, está generando trastornos en el uso de la vivienda.
- ❑ Si bien la ciudad dispone de un buen número de parques y pequeñas zonas verdes a nivel de barrio, estos poseen bajos niveles de calidad y un índice promedio que apenas alcanza a 3.20 m²/habitante, lo cual es muy bajo. Pitalito requiere de una ampliación en la disponibilidad de espacios con una mayor oferta recreacional.
- ❑ Pitalito posee un alto potencial de Espacio Público para la recreación pasiva, representando en las amplias áreas de protección del río Gúarapas, las quebradas y zanjones. Este recurso no ha sido aprovechado y apenas se empieza a dar con proyectos como “La Aula Ambiental” cuya ubicación no tuvo en cuenta la situación de riesgo.
- ❑ No existe ninguna orientación ni criterio a cerca del manejo, conservación y protección del espacio público y del paisaje.

En consideración de esta situación se estructura a continuación la propuesta de manejo de Espacio Público.

7.4.3 Objetivo

Establecer las directrices de manejo del espacio público para una vigencia de corto, mediano o largo plazo, expresadas en las políticas, estratégicas generales y proyectos.

7.4.4 Políticas Generales

- ***Manejo Integral del Espacio Público***

El manejo integral del Espacio Público ha sido competencia de diferentes dependencias de la administración. Es fundamental, establecer un manejo integral del mismo aglutinando los esfuerzos de las diferentes dependencias de la administración, entes públicos y privados y comunidad en general en un sólo organismo dependiente de la Secretaría de Planeación.

7.4.4.1 Políticas de corto y mediano plazo

- ***Revaloración y Reestructuración de Espacio Público***

El Espacio Público es el elemento constructor de ciudad, donde se puede expresar más fácilmente la identidad cultural, así como ofrecer beneficios y servicios a los habitantes del municipio. Es fundamental por lo tanto dar a este la relevancia prioritaria que merece, ya que con esto se provocará una ciudad amable, brindando la posibilidad a toda la población que pueda disfrutar de el.

7.4.4.2 Políticas de mediano y largo plazo

- ***Incorporación de nuevas áreas libres al sistema del Espacio Público.***

Dadas las condiciones deficitarias encontradas en Pitalito en materia de Espacio Público, es necesario tomar medidas para que en el futuro próximo sean incorporadas las áreas necesarias de espacio público para los nuevos desarrollos y Planes Parciales; no como un simple requerimiento de porcentajes sino que además deberá cumplir con unas condiciones mínimas de calidad.

7.4.5 Estrategias

- Establecimiento de alianzas con entidades sin ánimo de lucro (Corporaciones, Juntas de Acción Comunal, O.N.Gs, etc.) para el mantenimiento de espacio público.
- Involucrar en el mantenimiento y conservación del espacio público a centros educativos y comunidades organizadas.
- Creación de incentivos al sector privado para la participación en la inversión de dotación y mantenimiento del espacio público.
- Captación de recursos adicionales para la creación y mantenimiento del espacio, a través de contribuciones por efectos causados por la contaminación.

7.4.6 Propuesta

La propuesta de manejo del espacio público se ha dividido en dos grandes componentes: la primera se denominó la malla verde y la segunda áreas libres de circulación incorporadas al Plan Vial. (Ver planos III-9 y III-10)

7.4.6.1 La malla verde

La malla verde o estructura verde es un sistema de espacios libres provistos de vegetación, los cuales aportan a la ciudad diversos servicios, entre los cuales se encuentran los destinados a la recreación activa y pasiva, a la cultura, el encuentro, al ornato y a usos específicos como el de la protección y conservación ambiental.

Dentro del concepto de malla verde está incluida también la arborización urbana sobre la malla vial y los antejardines.

Todos los elementos de la malla verde desempeñan una función ecológico - ambiental (producción de oxígeno a través de las plantas, conservación de los suelos y las aguas, incidencia favorable en el microclima y albergue de la avifauna, entre otros), una función en la estética y ornato urbanos con relación al realce del paisaje y una función social por los servicios que prestan a la recreación y por su incidencia en la calidad de vida.

La malla verde urbana no puede considerarse como un elemento aislado dentro del contexto territorial de un municipio, sino como parte de un gran sistema con el cual está articulado. En el caso de la ciudad de Pitalito, la malla verde urbana se inserta dentro del sistema hídrico que conforma el río Gúarapas y sus afluentes y dentro del ámbito rural del ecosistema del Macizo Colombiano en el cual está ubicado el Valle de Laboyos.

□ *Políticas*

- Asegurar a largo plazo la conservación y protección de los elementos ecológicos que son fundamentales para la protección y calidad ambiental de la ciudad.
- Elevar el índice de zonas verdes y espacios recreativos y una mayor oferta en infraestructura recreativa.

□ *Estrategias*

- Fomento a la educación ambiental y la participación ciudadana para lograr una mayor identificación, mantenimiento y cuidado de los espacios recreativos.
- Búsqueda de fuentes de financiación para disponer de recursos suficientes para el diseño y dotación de los nuevos parques.
- Mayor apoyo a dependencias municipales como la UMATA y Planeación, con el fin de realizar los proyectos y acciones pertinentes.

7.4.6.2 Elementos de la malla verde

La malla verde de la ciudad de Pitalito está conformada por los siguientes elementos:

□ Zona de Protección Ambiental Cordón Verde Río Gúarapas

Comprende toda el Área de la ronda y zonas de riesgo del Río Gúarapas, las quebradas Cálamo, Regueruna y Agua Blanca y los Zanjones de los Tiestos y del Burro. Estos elementos son de vital importancia ecológico – ambiental para la ciudad y deben conservarse y protegerse dentro de un enfoque a largo plazo, teniendo en cuenta el futuro desarrollo de la ciudad, para lo cual todo el sistema de protección se debe desarrollar dentro de los conceptos de parque natural urbano y cordón verde.

□ Sistema de parques

- Polideportivos y zonas verdes de cobertura de barrio
- Parques y escenarios deportivos a nivel de ciudad y de sector
- Parque Central
- Villa Olímpica
- Parque Aula Ambiental

Tres parques recreativos sectoriales propuestos por el P.O.T. localizados en las siguientes direcciones:

- Cra. 5ª Este con Av. Acevedo Área aproximada 33.805 m²
 - Calle 17 con Cra 2ª Área aproximada 47.000 m²
 - Transversal 5ª con calle 11 sur
(área del Chorro de la Virginia) Área aproximada 54.747 m².
- Arborización Urbana
 - Antejardines, etc.

Tomando como base las áreas expuestas anteriormente y refiriendo su área a la población actual de la ciudad, que es de 48.633 habitantes, se puede promediar en un índice total de zonas verdes de 39.5 m²/habitante.

Referido explícitamente a los espacios recreativos y zonas verdes el índice es de 9m²/hab, lo cual implica (debido a la creación de los nuevos parques a nivel del sector) un mejoramiento sustancial frente a 3,32 m²/habitante, constatados en la etapa de diagnóstico.

Para el POT de Pitalito, solamente se cuantifico el déficit cualitativo y cuantitativo para los elementos del espacio público que efectivamente cumplen alguna función recreativa o de esparcimiento (pasiva o activa) para los habitantes locales. Los demás elementos (otros equipamientos, edificios públicos, vías, antejardines, etc), a pesar de ser de uso público, no fueron incluidos por considerar que únicamente cumplen un papel funcional y no aportan áreas reales de aprovechamiento y oferta para la población. Es de anotar que si se cuantificaran estas áreas para establecer la oferta de espacio público por habitante, estas tendrían un aumento significativo, que redundaría en beneficio de la comunidad.

Una vez se encuentre disponible la cartografía oficial y actualizada, la Secretaria de Planeación realizará en el corto plazo el estudio pertinente del espacio público, de acuerdo a los requerimientos del Decreto 1504 del 98 (reglamentario de la Ley 388) y la Ley 9ª de 1989.

7.4.6.3 Áreas libres de circulación

Las áreas libres para circulación peatonal se conciben dentro de un concepto de circulación restringida a vehículos y donde predomina el libre movimiento de los transeúntes.

Como etapa inicial se propone la peatonalización de la calle 5ª y la carrera 3ª, que debe diseñarse en el corto plazo y construirse en el mediano y largo plazo de la vigencia de este plan. A largo plazo se propone el diseño sobre el proyecto piloto para la recuperación del espacio público en el centro.

7.4.7 Programas y proyectos

Programa:	Recreación y zonas verdes
Proyecto MV-1	Creación de la “Unidad del Espacio Público”. Esta dependencia debe formar parte de la estructura de la Secretaria de Planeación Funciones: Planeación y ejecución de programas, proyectos y acciones relacionadas con la malla verde de la ciudad, con el espacio público en general y con el paisaje.
Proyecto MV-2	Adquisición de predios para la ubicación de los tres parques recreativos sectoriales
Proyecto MV-3	Mantenimiento de polideportivos
Proyecto MV-4	Diseño paisajístico y arborización del Zanjón de los Tiestos
Proyecto MV-5	Recuperación y mantenimiento de zonas verdes
Proyecto MV-6	Diseño paisajístico - ambiental del Cordón Verde Río Gúarapas
Proyecto 3.5.2	Arborización urbana
Proyecto MV-7	Arborización sobre separadores de la red vial construida, en anillo interno y otras vías
Proyecto MV-8	Reforestación y mantenimiento de zonas aledañas a cauces de ríos y quebradas
Proyecto MV-9	Arborización sobre andenes
Programa:	Mejoramiento paisajístico Puerta Sur del Huila
Proyecto MV-10	Arborización (“túnel verde”) vía Panamericana sectores Timaná – Pitalito y Pitalito - Bruselas

Los planes y proyectos sugeridos a corto plazo para el desarrollo de las metas del Plan de Espacio público son:

Programa:	Equipamientos institucionales y espacio público
EIEP-12 Proyecto:	Peatonalización calle 5ª y carrera 3ª
EIEP-13 Proyecto:	Embelllecimiento y adecuación del espacio público sobre la Avenida Pastrana.
EIEP-14 Proyecto:	Diseño, proyecto piloto para la recuperación del espacio público en el centro.

7.4.8 Áreas de protección y conservación

Las áreas de protección y conservación se refieren básicamente a aquellas de valor histórico, de valor arquitectónico, de valor urbano y de valor ambiental.

En cuanto a las tres primeras el P.O.T. identifica como zonas de conservación algunos elementos de valor arquitectónico e histórico que deben ser conservados como patrimonio, los cuales aparecen identificados en el plano oficial sobre tratamientos.

La dispersión y diversidad de obras arquitectónicas ubicadas en los centros poblados y la zona rural amerita un estudio detenido para definir las y poder formular acciones concretas. Lo mismo sucede con áreas urbanas, cuyo valor y pertinencia requieren de la realización de estudios específicos para poderlos involucrar dentro de las normativas de protección.

En cuanto a las áreas de conservación y protección ambiental, el P.O.T. precisa su ubicación y reglamenta su uso en la normativa propuesta.

Las áreas de protección ambiental son de capital importancia para conservar el equilibrio ambiental en las condiciones del microclima y la mitigación de los efectos de la contaminación. En la ciudad de Pitalito, las áreas de protección y conservación ambiental están conformadas básicamente por los siguientes elementos:

- ❑ Zonas de amenazas y riesgos ubicadas sobre el borde del sistema hídrico conformado por las rondas del río Gúarapas y la quebrada Cálamo.
- ❑ En general las rondas de los ríos, quebradas y del Zanjón de los tiestos y el Zanjón del burro.

Como ya se mencionó las áreas de protección y conservación ambiental son parte de un sistema de espacios verdes denominado “malla” o “estructura verde”, el cual a su vez forma parte del sistema general de espacio público.

7.5 PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

7.5.1 Definición

La Ley 388 o ley de Ordenamiento Territorial, define así el concepto de la Vivienda de Interés Social:

“Concepto de vivienda de interés social: El artículo 44 de la Ley 9ª de 1.989 quedara así: *Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”.*

7.5.2 Marco legal

El artículo 357 de la constitución, establece que los municipios tienen participación de los recursos corrientes de la nación y según lo reglamenta el artículo 21 de la Ley 60 de 1.993, participaran de estos: “para otorgar subsidios a hogares con ingresos inferiores a los cuatro salarios mínimos, para compra de vivienda, de lotes con servicios o para construir, o para participar en programas de soluciones de vivienda de interés social definida por Ley y para suministrar o reparar vivienda o para dotar de servicios básicos”

7.5.3 Consideraciones

Como parámetros para establecer las necesidades de Vivienda de Interés Social en Pitalito, se tomaron las siguientes posiciones, extraídas del documento de diagnóstico:

- Viviendas en Zonas de riesgo: Se calcularon 770 unidades aproximadamente, correspondientes a las 13,41 ha. que se encuentran en zonas de alto riesgo, calculando para cada hectárea un promedio de 57.4 unidades de vivienda.
- Viviendas fuera del perímetro urbano: Se calcularon 664 unidades aproximadamente, correspondientes a las familias de las urbanizaciones Tequendama con 250 familias, La Gaitana con 300 familias y a la urbanización San José con 114 familias.
- Déficit de vivienda nueva: Se calcularon 356 unidades aproximadamente, descontando a las 1.010 unidades de vivienda requeridas según los datos suministrados por IVISUR correspondientes a los proyectos de urbanización en proceso de gestión o recientemente aprobados, que solucionan 664 unidades.
- Aunque para el mejoramiento de vivienda no se logró determinar claramente cuantas unidades de vivienda requieren ser mejoradas, a través de las fichas del nivel de consolidación urbana y de estudios como los de la estratificación y el SISBEN se lograron determinar las áreas críticas en las cuales se debe hacer prioritariamente el mejoramiento (ver documento de diagnóstico).

A partir del análisis de lo anterior, se establecieron las siguientes políticas y estrategias para la formulación de los programas y proyectos de vivienda de interés social y para las áreas identificadas para mejoramiento.

7.5.4 Políticas para la formulación de proyectos de V.I.S.

Las políticas establecidas para la formulación de programas y proyectos de vivienda de interés social son:

- Formular programas de vivienda nueva, acorde con las necesidades y déficit establecido durante la etapa de diagnóstico del POT y según las proyecciones de población y crecimiento previstos para la cabecera municipal.

- ❑ Formular programas de reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgo y/o de protección ambiental, respondiendo a la Ley 388 que establece claramente que en estas áreas no se podrá localizar ningún tipo de uso urbanístico.
- ❑ Formular programas de reubicación de proyectos de vivienda que quedaron fuera del perímetro urbano o que según el POT, se encuentran en zonas incompatibles para este uso o en áreas que fueron destinadas para usos distintos.
- ❑ Fortalecer y definir las funciones específicas del IVISUR como gestor y ejecutor de los diferentes programas de vivienda del municipio, acorde con las medidas y criterios establecidos en la nueva ley de vivienda (Ley 546 de diciembre 23 / 99).
- ❑ Formular programas de mejoramiento integral de la vivienda y el entorno (habitación, servicios públicos y servicios sociales) y de mitigación de riesgos principalmente, propender además por que las soluciones planteadas sean unidades básicas completas.
- ❑ Conformar y formular programas de vivienda de no menos de 20 familias de un mismo sector, de tal forma que las soluciones tengan un impacto visible dentro de la población.
- ❑ Diseñar programas y proyectos de vivienda nueva que consideren los factores climáticos y culturales, así como el potencial ofrecido por los materiales de la región.
- ❑ Fomentar programas menores de vivienda de interés social para áreas con baja consolidación, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- ❑ Convocar a la comunidad para la conformación de comités, juntas de vivienda o cualquier otro tipo de organización popular de vivienda que promueva el desarrollo de programas de reubicación, mejoramiento o vivienda nueva.

7.5.5 Estrategias

Las estrategias formuladas para la realización de programas y proyectos de vivienda de interés social fueron:

- ❑ Recuperación de los predios del municipio afectados por problemas de propiedad o de invasiones, para destinarlos a la vivienda de interés social.
- ❑ Focalización de postulantes potenciales para programas de reubicación, mitigación y vivienda nueva, priorizando a las familias que se demuestre que tienen mayores necesidades económicas.
- ❑ Facilitar a los constructores privados la ejecución de proyectos que ofrezcan soluciones de V.I.S. nueva o de subdivisión de viviendas que favorezcan la política de densificación en las áreas definidas con muy baja consolidación.
- ❑ Establecimiento de convenios entre entidades como el SENA y la comunidad para apoyar la creación conjunta de programas de reubicación, mejoramiento o vivienda nueva, brindando asistencia técnica para optimizar el uso de los materiales naturales típicos de la región.

7.5.6 Propuestas

La localización de los terrenos de reserva para los proyectos de vivienda de interés social se realizó con base a dos criterios fundamentales:

- Solucionar el déficit de unidades de vivienda, según los análisis previstos en la etapa de diagnóstico del Plan de Ordenamiento y acorde con las expectativas de crecimiento de la ciudad.
- La concertación con la administración municipal, el concejo de planeación y los miembros representativos de la comunidad interesados, así como con entidades públicas y privadas que en diferentes mesas de trabajo ayudaron a decidir y a plantear, sobre las propuestas presentadas por la Universidad Nacional, sobre las áreas más estratégicas para la reserva de terrenos destinados a atender la demanda actual y futura de V.I.S.

La localización final de estas áreas se realizó de la siguiente manera, considerando los dos criterios anteriormente enunciados:

- Viviendas en Zonas de riesgo: De las 770 unidades el municipio se apresta a reubicar a aprox. 90 familias en la urbanización el portal II etapa, para lo cual ya se ha adelantado el censo la focalización de las viviendas en mayor riesgo, por lo tanto el déficit se reduce a 680 unidades.

Para reubicar este número de unidades se destinaron dos predios, que en total tienen un área de 8,652 ha. y que según las previsiones, estimando una densidad promedio de 100 viviendas por hectárea, permitirán albergar unas 860 familias, superando ligeramente el déficit por reubicación detectado, según las zonas de riesgo.

- Viviendas fuera del perímetro urbano: De las 664 unidades que se calcularon, las urbanizaciones Tequendama con 250 familias y La Gaitana con 300 familias, fueron vinculadas al perímetro urbano durante el proceso de formulación; pero sin embargo, estas deberán rehacer nuevamente el proceso de urbanización que tienen proyectado y acomodarse a los requerimientos exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En cuanto a la urbanización San José con 114 familias, fue excluida definitivamente del área urbana y se propuso su relocalización en un predio de 8,96 ha, junto con las viviendas de la Urbanización Siglo XXI (otras 110 familias), que también deben ser reubicados debido a que su proyecto está en un predio con gran parte del mismo en zona de riesgo y la otra parte tiene un desarrollo urbano incoherente, que no cumple con las expectativas fijadas por el POT. La vinculación de estos dos proyectos se realizó debido a que durante las mesas de trabajo se mostró un gran interés de los líderes de ambas asociaciones de vivienda con respecto a la afinidad de sus proyectos, que a través de la figura de la **casa taller**, buscan tener un fortalecimiento de la actividad comercial – artesanal, basados en el precepto de un desarrollo sostenible.

El predio tiene en total un área de 8,96 ha. y según las previsiones, estimando una densidad promedio de 80 viviendas por hectárea, permitirá albergar a más de 600 familias, considerando una densidad menor debido a que el proyecto contempla áreas mayores de vivienda, para poder combinar dentro de esta la micro empresa artesanal; además se espera tener amplias zonas verdes, así como otras recomendaciones planteadas por el POT.

- Déficit de vivienda nueva: De las 356 unidades que se requieren en vivienda nueva y para satisfacer la demanda futura se reservaron tres áreas importantes del municipio que tendrían la función de coser diferentes sectores consolidados de la ciudad. Esta reserva suma aproximadamente 30 hectáreas, que con densidades promedio de 100 unidades por hectárea, permitirán albergar unas 3.000 unidades de vivienda de interés social nueva. Según las proyecciones de población y lo previsto por equipo consultor, esta cifra cubriría el déficit de vivienda nueva a corto y mediano plazo.
- Mejoramiento de vivienda: Debido a la falta de una definición precisa de las unidades a mejorar, según cálculos aproximados se considero que el mejoramiento es integral con los proyectos viales, de espacio público, de servicios públicos y sociales y de equipamientos en general, alcanzarán un mejoramiento integral de las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Sin embargo, dentro del programa de ejecución se destinó un rubro importante para atender las características físicas de la vivienda como tal, pero deberán ser priorizadas las áreas de eminente mejoramiento, directamente por la oficina de planeación y por IVISUR.

Las áreas reservadas a nivel urbano para programas de vivienda de interés social, fueron catalogadas acorde con lo estipulado en la Ley 388, como áreas de desarrollo prioritario y deberán ser gestionadas por el municipio o por particulares, e involucrarse a las áreas urbanizadas por medio de la figura del *Plan Parcial*, considerando los términos de su inclusión, durante las diferentes etapas del Plan de Ordenamiento. (ver plano III-11, Planes Parciales, grandes proyectos urbanos y vivienda de interés social).

7.5.7 Programas y proyectos

Programa:	Reubicación De Viviendas
Proyecto:	Censos, estudio y gestión para la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo.
Proyecto:	Planeación, mejoramiento y construcción, en el área urbana.

Las políticas, estrategias y propuestas formuladas aquí, corresponden específicamente con las pertinentes para el ordenamiento territorial. Sin embargo en la nueva Ley de Vivienda (Ley 546 de 1.999), se muestran otros componentes que apuntan principalmente a la creación de un sistema especializado de ahorro y a la creación de los instrumentos destinados para la financiación de la vivienda; así mismo se dictan otras medidas y disposiciones relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados con la construcción

y negociación de la VIS. En general son temas que aunque no son pertinencia directa del Plan de Ordenamiento Territorial, son mecanismos que deberán ser acogidos por el IVISUR al momento de realizar la puesta en marcha del Plan de Vivienda de Interés Social que se propone.

Como elemento determinante de esta ley, se encuentra el hecho de la asignación de estímulos en materia de asignación de recursos para vivienda, equipamiento e infraestructura vial y de servicios, distintos a las transferencias, dirigidos para los municipios que hayan adoptado su Plan de Ordenamiento Territorial antes del 30 de junio del 2000.

8 APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION

Los instrumentos de planificación deben ser considerados para la gestión del ordenamiento y son aquellos correspondientes a los contenidos técnicos, decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que deben ser previstos por el Plan de Ordenamiento Territorial, a través de los cuales se hace posible la construcción del espacio urbano.

Como lo describe la ley, estas figuras son instrumentos de planificación asociados a un territorio específicamente delimitado por el componente urbano del POT, y deberán incluir las directrices y parámetros para cada una de estas figuras, así como la definición de las acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables para las áreas que requieran desarrollarse con alguna de estas herramientas.

8.1 LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION

Los siguientes son los instrumentos de planeación previstos en la Ley 388, que fueron adoptados para el POT de Pitalito: (Ver Plano III – 11)

- Los Planes Parciales.
- Las Unidades de Actuación Urbanística.
- Los Grandes Proyectos Urbanos.

8.1.1 Los Planes Parciales:

8.1.1.1 Definición

Se definen como el instrumento mediante el cual se deberán desarrollar y complementar las disposiciones para áreas determinadas del *suelo urbano*, para las áreas del *suelo de expansión* y para las *áreas a desarrollar* mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

Los Planes Parciales podrán ser desarrollados mediante unidades de actuación urbanística o sin recurrir a este instrumento cuando las licencias individuales de urbanización y construcción pueden ser efectivas. En caso de que el plan parcial se desarrolle total o parcialmente mediante unidades de actuación urbanística, se entiende como obligatorio para su ejecución cumplir con dos requisitos a saber:

- Aplicación de un mecanismo de englobe de predios.
- Aplicación de un sistema de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo, promotores y la administración municipal.

Los Planes Parciales pueden ser de los siguientes tipos, en función de las características del área afectada: Planes Parciales de Conservación, Planes Parciales de Renovación Urbana o Redesarrollo, Planes Parciales de Mejoramiento Integral, Planes Parciales de Desarrollo, Planes Parciales de Expansión Urbana, Planes Parciales de Mejoramiento del Espacio Público y Planes Parciales de Revisión de la Norma Urbanística.

8.1.1.2 Políticas para la definición de los Planes Parciales

Para la determinación de las áreas previstas para los Planes Parciales y los grandes proyectos urbanos, se tuvieron en cuenta las siguientes políticas:

- Precisar la coherencia entre las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo, determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Atender integralmente a problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana.
- Prever la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de los proyectos.
- Determinar el carácter morfológico homogéneo del área afectada.

8.1.1.3 Estrategias para la definición de los Planes Parciales

Entre las estrategias prioritarias que se tendrán en cuenta para hacer efectivas las políticas formuladas para definir las áreas de los planes parciales, así como para los grandes proyectos urbanos, se determinaron:

- La delimitación específica del respectivo Plan Parcial y las etapas del mismo, que incorpora la variable temporal del plan y los plazos para dar cumplimiento al mismo.
- La definición precisa definitiva de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos hacia la región.
- Las normas urbanísticas generales para el área específica objeto del Plan o de la correspondiente operación urbana objeto de los grandes proyectos: Definición de los usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

- Definición de la estructura del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurales definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.
- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

Además como requisito para la realización de los Planes Parciales, deberán considerarse los aspectos pertinentes que contiene la Ley 388, así como el Decreto 1507, de agosto 4 de 1.998, reglamentario de la misma.

8.1.1.4 Propuesta de Planes Parciales

Para el caso específico de este POT se formularon Planes Parciales en el área de expansión y en el área urbana así:

Area de expansión:	• Zona Industrial.	Mediano y largo plazo
Area Urbana:	• Zona de Servicios, para localizar allí los talleres, las carpinterías metálicas y de madera y otros usos afines.	Prioritario
	• Zona comercial para comercio de alto impacto, grandes centros comerciales y almacenes de cadena, cerca al terminal	Mediano plazo
	• Vivienda de Interés Social – VIS:	
	Para cubrir el déficit y reubicar familias en zona de riesgo: Predio entre calles 1ª y 3ª Sur y carreras 1ª y 5ª Este y el predio localizado por la vía a San Adolfo. (ver plano)	Prioritario
	Para rehacer el proceso de urbanización que proponen, acorde con los requerimientos y metas del POT: predios urbanizaciones La Gaitana y Tequendama.	Prioritario
	Para reubicar las familias que quedaron fuera del perímetro urbano y las que se reubicarán por no cumplir con las expectativas del POT: Urbanizaciones San José y Siglo XXI.	Prioritario
	Para corto y mediano plazo, según el crecimiento previsto para la ciudad y una vez se hallan llenado las áreas de vivienda prioritarias.	Corto y mediano plazo
	• Redensificación zona sur, barrios La Pradera, Los Nogales, Villa Catarina, Venecia, Los Rosales, Venecia III y El Paraíso.	Mediano plazo

8.1.2 Las Unidades de Actuación Urbanística:

8.1.2.1 Definición

Corresponden a las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, *delimitadas en las normas del Plan Parcial respectivo*, a ser urbanizadas y construidas como unidad de planeamiento, en la intención de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, derivado de las acciones de urbanización y construcción de edificaciones.

Las áreas objeto de un desarrollo o construcción mediante unidades de actuación urbanística son aquellas localizadas en el suelo urbano con tratamientos de conservación, desarrollo, consolidación y renovación urbana o en suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo. Para el caso específico del POT de Pitalito, no se definieron Unidades de Actuación Urbanística, por cuanto no se pudo determinar preliminarmente si se hacia necesario el englobe de predios o no, para cumplir con los objetivos de los diferentes proyectos.

8.1.3 Los Grandes Proyectos Urbanos

8.1.3.1 Definición

Consistentes en el conjunto de acciones definidas y evaluadas técnicamente, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura urbana.

8.1.3.2 Propuesta de Grandes Proyectos Urbanos

En el POT de Pitalito fueron identificados dos grandes proyectos urbanos:

• El matadero municipal	Prioritario.
• El mercado mayorista y terminal de productos agropecuarios.	Mediano plazo.

En las fichas de los proyectos se puede observar la ubicación, las etapas, el costo estimado, la población beneficiaria, las fuentes de financiación y la descripción, objetivo y justificación de cada uno de estos proyectos. Los proyectos allí descritos en las etapas a corto plazo e inmediato, se consideraron como prioritarios para el Plan de Ordenamiento Territorial.

8.2 AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO.

Esta identificación se realizó atendiendo a los requerimientos de la Ley, que establece de carácter obligatorio que se determinen los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios, respondiendo al principio de la función social de la propiedad.

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria está contenida en el Programa de Ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria se establece directamente desde el contenido del POT.

Los inmuebles que fueron declarados en el Plan de Ordenamiento Territorial como de desarrollo o construcción prioritarios y que de acuerdo con la Ley no llegaren a cumplir con su función social, se les podrán aplicar procesos de enajenación forzosa en pública subasta y en general toda la normatividad y procedimientos previstos en la Ley para inmuebles y áreas objeto de esta declaratoria de desarrollo. Este proceso podrá iniciarse por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro de los términos señalados. La expropiación se iniciara cuando la propiedad no cumpla con su función social, al haberse considerado como de utilidad pública o interés social y habersele destinado para los fines que establece la Ley 388.

Los términos de que tratan los párrafos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta en un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción.

La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existan dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en la Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

A continuación se describen las áreas e inmuebles que para el Plan de Ordenamiento Territorial de Pitalito se establecieron como de desarrollo prioritario:

Inmuebles prioritarios	<ul style="list-style-type: none"> El Colegio Departamental, ya que de su reubicación dependen varios proyectos urbanos. 	Prioritario
	<ul style="list-style-type: none"> El matadero, ya que su actual localización esta causando problemas de salubridad en esta área, densamente poblada. 	Prioritario
Areas prioritarias	<ul style="list-style-type: none"> Zona de Servicios, para localizar allí los talleres automotrices, las carpinterías metálicas y de madera y otros usos afines. 	Prioritario
	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda de Interés Social – VIS: Para cubrir el déficit y reubicar familias en zona de riesgo: Predio entre calles 1ª y 3ª Sur y carreras 1ª y 5ª Este. 	Prioritario
	<ul style="list-style-type: none"> Para poder rehacer el proceso de urbanización existente: predio urbanizaciones La Gaitana y Tequendama. Para reubicar las familias que se encuentran fuera del perímetro urbano: Urbanización San José y siglo XXI. 	Prioritario

III Parte

COMPONENTE URBANO

1	MARCO GENERAL	60
1.1	OBJETIVOS	60
1.1.1	Objetivo central	60
1.1.2	Objetivos específicos	60
1.2	LA IMAGEN GUIA	60
1.3	LA ESTRUCTURA URBANA	61
2	POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO.	62
2.1	A CORTO Y MEDIANO PLAZO	62
2.1.1	Política de restricción a la expansión urbana.	62
2.1.2	Política de consolidación de sectores subnormales.....	62
2.1.3	Política de desarrollo integral de las áreas urbanas.....	63
2.1.4	Política de desarrollo urbano sostenible económicamente	63
2.1.5	Política de protección y manejo integral de la estructura ambiental.....	63
2.1.6	Política de densificación para sectores de baja densidad	63
2.1.7	Política localización adecuada de actividades productivas	63
2.2	MEDIDAS PARA LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	63
2.2.1	Medidas contra la contaminación del aire por el parque automotor.....	63
2.2.2	Manejo de basuras en la plaza de mercado	64
2.2.3	Manejo y disposición final de residuos sólidos.....	64
2.2.4	Manejo de taludes en zonas de alto riesgo	64
2.2.5	Manejo de los residuos patógenos.....	65
3	CLASIFICACION DEL SUELO	65
3.1	SUELO URBANO – PERIMETRO URBANO	65
3.1.1	Definición.....	65
3.1.2	Parámetros técnicos para la definición del Perímetro Urbano	65
3.1.3	Criterios para la definición del Perímetro Urbano	70
3.1.4	Propuesta de perímetro urbano	71
3.2	SUELO DE EXPANSIÓN	77
3.2.1	Definición.....	77
3.2.2	Parámetros para la Definición del Suelo de Expansión	77
3.2.3	Propuesta.....	77
3.3	SUELO SUBURBANO	78
3.3.1	Definición.....	78
3.3.2	Parámetros para la Definición del Suelo Suburbano.....	78

3.3.3	Propuesta.....	78
-------	----------------	----

4 ZONAS DE TRATAMIENTO 79

4.1	MARCO GENERAL.....	79
4.1.1	Definición.....	79
4.1.2	Consideraciones Generales	80
4.1.3	Objetivos.....	80
4.2	PROPUESTA DE ZONAS DE TRATAMIENTO.....	80
4.2.1	Conservación.....	81
4.2.2	Consolidación.....	81
4.2.3	Mejoramiento	81
4.2.4	Desarrollo	81
4.2.5	Protección.....	81
4.2.6	Especiales.....	82

5 USOS DEL SUELO82

5.1	MARCO GENERAL.....	82
5.1.1	Definición.....	82
5.1.2	Consideraciones Generales	82
5.1.3	Objetivos	83
5.2	PROPUESTAS DE USOS DEL SUELO.....	83
5.2.1	Residencial	83
5.2.2	Institucional.....	83
5.2.3	Mixto	83
5.2.4	Comercial.....	84
5.2.5	Comercial – artesanal.....	84
5.2.6	Recreación.....	84
5.2.7	Servicios.....	84
5.2.8	Industrial.....	84

6 SECTORES NORMATIVOS 85

6.1	MARCO GENERAL.....	85
6.1.1	Definición.....	85
6.1.2	Consideraciones Generales	85
6.1.3	Objetivos.....	85
6.2	PROPUESTA DE SECTORES NORMATIVOS.....	85

7 SISTEMAS ESTRUCTURANTES 86

7.1	PLAN VIAL Y DE TRANSPORTES.....	86
7.1.1	Definición.....	87
7.1.2	Consideraciones preliminares	87
7.1.3	Objetivo	87
7.1.4	La estructura vial	87

7.1.5	El transporte	92
7.2	PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	94
7.2.1	Definición.....	94
7.2.2	Objetivos	94
7.2.3	Consideraciones.....	95
7.2.4	Acueducto	95
7.2.5	Alcantarillado	96
7.2.6	Disposición de residuos y aseo urbano.....	96
7.2.7	Energía.....	97
7.2.8	Gas.....	98
7.2.9	Proyectos de la infraestructura de servicios públicos.....	98
7.3	PLAN DE EQUIPAMIENTOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS.....	99
7.3.1	Definición.....	99
7.3.3	Objetivos	100
7.3.4	Políticas para la localización de equipamientos y edificios públicos.....	100
7.3.5	Estrategias generales	100
7.3.6	Propuesta.....	101
7.4	PLAN DE MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO.....	104
7.4.1	Definición.....	104
7.4.2	Consideraciones generales.....	104
7.4.3	Objetivo	105
7.4.4	Políticas Generales	105
7.4.5	Estrategias	106
7.4.6	Propuesta.....	106
7.4.7	Programas y proyectos	109
7.4.8	Areas de protección y conservación.....	110
7.5	PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	110
7.5.1	Definición.....	110
7.5.2	Marco legal.....	111
7.5.3	Consideraciones.....	111
7.5.4	Políticas para la formulación de proyectos de V.I.S.	111
7.5.5	Estrategias	112
7.5.6	Propuestas	113
7.5.7	Programas y proyectos	114
8	APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION	115
8.1	LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION.....	115
8.1.1	Los Planes Parciales:.....	115
8.1.2	Las Unidades de Actuación Urbanística:.....	118
8.1.3	Los Grandes Proyectos Urbanos	118
8.2	AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO.....	119