

PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSION URBANA



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DEL PITAL
2004**

**PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSION URBANA
VIABILIDAD**

**ALCALDIA MUNICIPAL DEL PITAL
ASOCIACION DE VIVIENDA EMIRO BARRERA ROJAS**

**JOHN FREDY ESTUPIÑAN PULIDO
Ing. Catastral y Geodesta
Consultor**

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DEL PITAL
2004**

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION.....	1
1. IDEA GENERAL DE UN PLAN PARCIAL.....	3
1.1.1 SUELO URBANO.....	4
1.1.2 SUELO DE EXPANSION URBANA	4
1.1.3 SUELO RURAL	4
1.1.4 SUELO SUBURBANO	5
1.1.5 SUELO DE PROTECCION	5
1.2 LOS PLANES PARCIALES	6
1.3 TIPOS DE PLAN PARCIAL	6
2. MARCO GENERAL.....	8
2.1 POLITICAS GENERALES.....	8
2.2 MARCO LEGAL	8
2.3 OBJETIVO GENERAL	9
2.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	9
3. DELIMITACION DEL AREA DEL PLAN PARCIAL	10
4. VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	13
4.1 VALORACION URBANISTICA	13
4.2 VALORACION INSTITUCIONAL.....	15
4.2.1 ENTIDADES PÚBLICAS.....	15
4.2.2 ENTIDADES PRIVADAS	17
4.2.3 ENTIDADES DE CARÁCTER SOCIAL.....	18
4.3 VALORACION POLITICA	21

4.3.1	ACTORES DE LA PLANIFICACIÓN	21
4.3.1.1	Actores con poder de decisión.....	21
4.3.1.2	Afectados por la planificación.....	21
4.3.1.3	Otras instituciones	22
4.3.1.4	Organizaciones de la ciudadanía	22
4.3.1.5	Terceros.....	22
4.3.2	REPRESENTATIVIDAD	22
4.3.3	NIVEL DE ACEPTACIÓN	22
4.3.4	EVALUACION DE LAS POLITICAS NACIONALES	23
4.4	VALORACION FINANCIERA.....	24
4.4.2	MAGNITUD APROXIMADA DE LA INVERSIÓN PARA EL PLAN PARCIAL Y FINANCIAMIENTO REQUERIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	24
4.4.3	POSIBLES RECURSOS DE COFINANCIACIÓN	24
4.4.4	POSIBLES APORTES DE LA COMUNIDAD	25
4.4.4.1	Para promover la gestión del suelo	25
4.4.4.2	Para adquisición de predios.....	25
4.4.4.3	Para financiación de los proyectos del Plan Parcial	26
4.5	VALORACION DE RECURSOS TECNICOS Y LOGISTICOS.....	27
4.5.1	RECURSOS TECNICOS.....	27
4.6	SENSIBILIZACION DE PROPIETARIOS Y MORADORES.....	28
5.	INVENTARIO	29
5.1	DEFINICION DE LAS AMENAZAS PRESENTES EN EL AREA DE EXPANSION URBANA.....	29
5.2	DEFINICION DE LAS ZONAS DE PROTECCION PRESENTES EN EL AREAS DE EXPANSION URBANA	29
5.3	VERIFICACION DEL PERIMETRO URBANO MUNICIPAL	30
5.4	ANALISIS DE LA COBERTURA DE SERVICIOS PUBLICOS.....	30
5.5	CLASIFICACION DE LOS POSIBLES BENEFICIARIOS DEL AREA.....	31
5.6	SITUACION ACTUAL DE LOS POSIBLES BENEFICIARIOS DEL AREA.....	31

6.	PRODUCTOS DE LA VALORACION.....	34
6.1	VIABILIDAD TÉCNICA Y URBANÍSTICA	34
6.2	VIABILIDAD INSTITUCIONAL.....	35
6.3	VIABILIDAD FINANCIERA	35
6.4	CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD.....	36

INTRODUCCION

Debido a la falta de una adecuada reglamentación del área suburbana y zonas de expansión urbana que encamine hacia un crecimiento ordenado, armónico y sostenible del municipio del Pital, se hace necesaria la formulación de un Plan Parcial de Expansión Urbana para la cabecera municipal, que además de permitir la solución parcial del problema expuesto anteriormente, contribuirá al aumento de los beneficios, económicos, sociales, culturales y ambientales del municipio.

Vale la pena señalar que al interior del casco urbano se ha presentado una consolidación de vivienda regular en algunos casos, e improvisada en otros, causando desorganización urbanística a nivel vial con deficiencia de equipamientos e infraestructura básica.

En el esquema de ordenamiento territorial no se había contemplado el suelo de expansión urbana lo que provoco una presión sobre la demanda de la tierra de vocación agrícola, que causaría un crecimiento insostenible y desorganizado de la zona urbana del municipio.

En tal virtud el municipio del Pital (Huila), modifíco y ajusto su Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), mediante el cual clarificaba la clasificación general del territorio que había sido mal concebida en el proceso inicial de aprobación del EOT, dejando dentro de su nueva estructura la zona de suelo de expansión urbana y según

lo establecido en su artículo 34, "Para el desarrollo de las áreas definidas se requiere la aprobación de planes parciales, los cuales pueden ser de iniciativa de los propietarios interesados en las zonas, o en su defecto por iniciativa de la administración Municipal".

La zona de expansión urbana se desarrollará con base en las determinantes de uso para ella, según lo establecido por las normas estructurales y generales del EOT complementadas con las normas producto de este estudio, teniendo en cuenta siempre los principios de la ley de ordenamiento territorial.

De esta manera se pretende implementar las disposiciones del EOT, en la elaboración del Plan Parcial del suelo de Expansión Urbana del Municipio del Pital (Huila), se deben tener en cuenta consideraciones metodológicas, conceptuales y normativas, además se debe incluir los motivos por el cual se justifica elaborar el plan parcial y la respectiva delimitación del área de estudio.

En la parte final de esta etapa se valoran las condiciones urbanísticas, institucionales, políticas y financieras previas a la puesta en marcha del proceso del Plan Parcial mediante la elaboración de una matriz DOFA y finalmente el establecimiento de las condiciones de viabilidad.

1. IDEA GENERAL DE UN PLAN PARCIAL

1.1 ANTECEDENTES DE UN PLAN PARCIAL

El ordenamiento del territorio municipal se vio impulsado por la promulgación de la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), la cual armonizó y actualizó las disposiciones de la Ley de Reforma Urbana (Ley 9 de 1989). A partir de ese momento los municipios comenzaron una carrera contra el tiempo para formular sus Planes de Ordenamiento Territorial (POT), con la finalidad de hacer el inventario real del uso actual del suelo de cada una de sus áreas: rural y urbana, en ese momento.

De la misma forma la legislación buscó plantear la clasificación de los usos del suelo según su aptitud, y establecer unas normas municipales que garantizaran la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios, complementando la clasificación del suelo con las zonas de expansión urbana, las zonas suburbanas y las zonas de protección.

La Ley 388 de 1997, señala que: "Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes."¹

¹ Ley 388 de 1997. Art. 30

1.1.1 SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Distrital o Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.²

1.1.2 SUELO DE EXPANSION URBANA

Área del territorio municipal entre el perímetro urbano y el límite del suelo rural que comprende una zona de transición destinada a ser urbanizada en el futuro. Este suelo se ajusta de acuerdo al crecimiento de la ciudad, y a la posibilidad de dotarlo con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

1.1.3 SUELO RURAL

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

² *Ibid.* 1997. Art. 31

1.1.4 SUELO SUBURBANO

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, pueden desarrollarse si se garantiza el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, pero con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Los municipios y distritos deberán establecer regulaciones complementarias que tiendan a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que antes se hayan incorporado al suelo urbano, y para esto deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.³

Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.⁴

1.1.5 SUELO DE PROTECCION

Son las zonas y áreas de terrenos que pueden estar localizados dentro del suelo urbano, rural, de expansión urbana, o suburbano.

Estos suelos son declarados de protección por tener características especiales en la parte geográfica, paisajística o ambiental, "o por formar parte de las zonas de utilidad pública necesaria para la ubicación de infraestructuras para provisión de servicios públicos domiciliarios, o por estar en áreas de amenazas y riesgo para la localización de asentamientos humanos, por lo tanto tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."⁵

³ *Ibid.* Art. 34.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.* Art. 35.

1.2 LOS PLANES PARCIALES

Teniendo en cuenta lo anterior, en el momento de adoptar el EOT, se cuenta con un instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, definiendo en él, objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la correcta utilización del suelo.

Los Planes Parciales como instrumentos de planificación creados por la ley de Ordenamiento Territorial y de obligatoriedad por parte de los municipios, son necesarios para la adecuada gestión del desarrollo urbano y de las zonas de expansión, deben desarrollarse en todas las áreas de expansión para posteriores incorporaciones al suelo urbano teniendo en cuenta las especificaciones urbanísticas determinadas en ellos, también pueden ser utilizados como soporte técnico para la delimitación o modificación de un perímetro urbano.

Estos instrumentos de planificación se asocian a un área determinada, bien sea en suelo urbano, suburbano o de expansión, con una delimitación específica para cada caso.

Un Plan Parcial reúne los mismos requerimientos de un POT, pero a una escala mas detallada y con un alto grado de precisión, y además de cuantificar específicamente las problemáticas y los proyectos a realizar en la zona a estudiar, debe contener los mecanismos e instrumentos de gestión, tanto legales como financieros que hagan viable la ejecución del Plan, sin contradecir en ningún caso o modificar las determinaciones del POT.

1.3 TIPOS DE PLAN PARCIAL

Básicamente existen cinco tipos de Planes Parciales, los cuales se ciñen a las condiciones específicas del uso del suelo, y son los siguientes:

- **Plan parcial de expansión urbana:** Se destina a “detallar el desarrollo de la zona de expansión urbana, para el futuro crecimiento de la ciudad.”⁶
- **Plan parcial en suelo urbano:** “Esta orientado a consolidar y mejorar la estructura urbana ya existente.”⁷
- **Plan parcial de conservación:** Su finalidad “es recuperar y conservar sectores de valor histórico, cultural, ambiental, urbanístico o arquitectónico, afectados por presiones de cambio de uso, alta densidad, o deterioro físico.”⁸
- **Plan parcial de renovación urbana:** “Es empleado en zonas de alto riesgo físico y socioeconómico; aquí las estructuras físicas están consolidadas, pero requieren modificaciones sustanciales para alcanzar la utilización eficiente del área.”⁹
- **Plan parcial de redesarrollo:** Se desarrolla “en zonas que no están deterioradas, pero se consideran indispensables para el desarrollo de la ciudad, por lo cual es indispensable modificar el uso y el aprovechamiento urbanístico.”¹⁰

⁶ TuCam Número 9. Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM. Octubre de 2002. p 7

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

2. MARCO GENERAL

2.1 POLITICAS GENERALES

- Optimizar el uso del suelo mediante un aprovechamiento racional que respete las limitaciones ambientales de acuerdo a la zonificación producto del estudio técnico del Esquema de ordenamiento Territorial.
- Velar por la prestación de los servicios públicos con eficiencia, calidad y coberturas.
- Organizar urbanísticamente las zonas de expansión urbana teniendo en cuenta el espacio físico, determinando los diferentes usos del suelo.
- Velar por espacios públicos constituidos como bienes de servicios públicos.
- Mejorar y organizar el sistema vial de las zonas de expansión urbana integrándolas al sistema municipal y regional.
- Implementar un desarrollo urbanístico que permita la preservación y mejoramiento del recurso natural que constituye el patrimonio común de las zonas urbanas.

2.2 MARCO LEGAL

- Constitución Política de Colombia de 1991.
- Ley 9 de 1989 Ley de Reforma Urbana.
- Ley 99 de 1993 Ley Medio Ambiente.
- Ley 152 de 1994 Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 134 de 1994 Ley de Mecanismos de Participación Ciudadana.
- Ley 142 de 1994 Ley de Servicios Públicos.

- Ley 3 de 1991 Ley de Reforma Urbana.
- Ley 388 de 1997 Ley de Ordenamiento Territorial y sus Anales.
- Acuerdo 010 del 10 de Marzo de 2000, adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio del Pital.

2.3 OBJETIVO GENERAL

Desarrollar el proceso de expansión del Municipio del Pital, propiciando el ordenamiento y estructuración de espacios públicos, y garantizando la prestación eficiente de servicios públicos.

2.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Delimitar las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- Consolidar el sistema vial.
- Identificación de áreas y tipología de suelos.
- Identificación y concertación con vecinos y Asociaciones de Vivienda susceptibles de ser localizadas en las zonas de expansión.
- Propuesta de desarrollo urbanístico y aplicación de normas competentes.
- Identificación de la estrategia general de gestión y financiación.
- Localizar y señalar las características de la infraestructura para los servicios públicos domiciliarios, y los equipamientos urbanos.
- Establecer y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
- Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos que debe tener la acción urbanística.

3. DELIMITACION DEL AREA DEL PLAN PARCIAL

La delimitación del área de trabajo tiene que ver con el tipo de Plan Parcial a desarrollar y es muy importante ya que ella enmarca la dimensión del estudio a realizar.

Como se va a desarrollar el Plan Parcial de Expansión Urbana para la cabecera municipal del municipio del Pital (Huila), se ha delimitado el área a trabajar con base en las disposiciones del componente general del EOT, donde se dispone que el área de suelo destinada al crecimiento urbano, delimitada por los vértices debidamente amojonados con sus respectivas coordenadas obtenidas a partir de un levantamiento geodésico el cual es un conjunto de normas para especificar cómo se asignan las coordenadas a las posiciones en la superficie de la tierra definidas por X,Y,Z en un elipsoide, realizándose, mediante la metodología del Sistema Posicionamiento Global (GPS), el cual es un sistema de medición a distancia esto significa que lo único que el usuario esta tratando de hacer es determinar cual tan lejos se halla de cualquier satélite dado. En la señal del GPS no existe ningún vector inherente de información que aplique un azimut y la altura. En esencia el GPS funciona con base en el principio de la trilateración; donde se determina la posición de un punto desconocido midiendo las longitudes de los lados de un triangulo desde un punto desconocido y dos o mas puntos conocidos (en este caso los satélites). Los satélites hacen esto transmitiendo una señal codificada de radio que es única para cada satélite. Los receptores en tierra captan en forma pasiva la señal de radio de cada satélite visible y mide el tiempo que gasta la señal en llegar al receptor. Entonces la distancia es cuestión de calcular $D=V*T$ o de derivar la distancia (D) multiplicando el tiempo en transito (T) de la señal por la velocidad de transito (V) estos

valores son dados en coordenadas geodésicas, las cuales por procedimientos matemáticos y geodésicos son ajustadas y transformadas obteniendo las coordenadas planas referentes al punto en el que se tomaron los datos pertinentes. Para la captura de la información se inicia tomando un punto referente de fácil ubicación y con coordenadas establecidas, este punto es asimilado como un punto de control, luego se toman los demás puntos concernientes al proyecto; en nuestro caso se tomo como punto referente o control el ubicado en la esquina sur-occidental del Parque Principal del municipio. En seguida se tomaron los respectivos datos e información de los demás puntos pertinente del proyecto.

Se determina entonces la zona de expansión urbana en un área ubicada en el costado oriental del municipio del Pital, con una extensión de 8 Hectáreas 6643 m^2 , que limita al norte por la vía que comunica a la vereda de Chimbayaco (Puntos del 1 al 2); por el oriente con un Zanjón y/o drenaje (Puntos del 2 al 13); por el sur con la vía principal que conduce a el Municipio de El Agrado (Puntos del 13 al 15)y por el occidente con los barrios Centro y Alamos (Puntos del 15 al 19). En el predio identificado con la cédula catastral 00-00-015-0004-000, y que aparece a nombre de Nelly Medina de Fiesco y la cual se encuentra delimitada por los siguientes vértices con sus respectivas coordenadas (*Origen Bogotá o Central*) obtenidas a partir de un levantamiento geodésico, mediante la metodología del Sistema Posicionamiento Global (GPS) como se explico anteriormente.

TABLA 1. COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA

VERTICES ZONA DE EXPANSION URBANA		
Punto	ESTE (metros)	NORTE (metros)
1	808263.732	742830.794
2	808321.285	742873.927
3	808340.871	742856.299
4	808411.840	742745.587
5	808436.471	742662.587
6	808488.914	742570.335
7	808495.020	742505.795
8	808516.601	742456.601
9	808532.035	742438.145
10	808562.894	742392.014
11	808572.131	742361.273
12	808612.234	742290.547
13	808700.986	742162.442
14	808687.082	742170.594
15	808396.254	742378.183
16	808349.190	742635.552
17	808266.696	742616.812
18	808223.575	742804.211
19	808264.821	742815.455

4. VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.1 VALORACION URBANISTICA

El desarrollo urbanístico al interior del casco urbano del municipio ha sido algo desordenado, donde se puede observar algunos planes de vivienda inconclusos y otros que se han desarrollado sin tener en cuenta las normas urbanísticas básicas, creando así antidesarrollo, lo cual es contraproducente al ordenamiento y uso del suelo urbano.

Para evitar que la dinámica urbanizadora continúe de esa manera se requiere de una reflexión por parte de todos los actores que intervienen en la planeación física del territorio urbano, para orientarla hacia un verdadero desarrollo urbano, es decir buscar armonía y sostenibilidad a través de acciones claras que combinen adecuadamente los sistemas estructurantes, la clasificación del suelo, y los usos generales permitidos en el EOT, esto es hacer urbanismo, orientando a la cabecera municipal a partir de un planeamiento urbano integral, hacia un asentamiento urbano que satisfaga las necesidades básicas de vivienda digna permitiendo la convivencia adecuada de sus habitantes, para que puedan desarrollarse integralmente a nivel individual y social, tanto en el presente como en el futuro.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la Ley 388/97 de Ordenamiento Territorial, sus decretos reglamentarios, ha permitido la concepción de los planes parciales, brindando así las mejores herramientas para cumplir con lo que se desea para el futuro desarrollo del suelo urbano, y es concretamente por medio del Plan Parcial de Expansión Urbana

que se pretende establecer como debe seguir creciendo el municipio según sus necesidades, partiendo de la clasificación del suelo que establece el EOT para estas zonas de expansión, como áreas para vivienda de interés social, para desarrollo urbano, recreacional, institucional y de protección.

La zona de expansión posee características físicas que facilitan su futuro desarrollo urbanístico. Existen en la zona de expansión rondas de nacimientos y drenajes a los que se les debe proteger contra cualquier actividad socioeconómica, recalcando la función social y ecológica de la propiedad.

La zona de expansión se caracteriza por su poco desarrollo, en su mayoría tienen como actividad prevalente la agropecuaria, en algunos predios se observa que están siendo destinados a la ganadería, se encuentran predios de uso institucional y recreacional; y se pueden observar predios que aparentemente están de engorde sin tener actividad económica alguna.

Una de las vías de la zona de expansión se encuentra destapada y angosta, es la que conduce hacia la vereda Chimbayaco y se ubica al norte, pero permiten el continuo desplazamiento de sus habitantes ya sea en automotor o a pie y tiene una longitud de 68.70 mts., y otra pavimentada que corresponde a la entrada principal, vía que del Pital conduce al Agrado y tiene una longitud de 290.73 mts.

Dentro de los sistemas estructurantes a desarrollar en el futuro incluidos en la zona de expansión urbana y que deben tenerse en cuenta en la etapa de formulación a corto y mediano plazo están:

- La construcción de parques longitudinales sobre las márgenes del nacimiento y de los zanjones o drenajes.
- Construcción de obras de protección.

- Apertura y construcción de las vías estructurantes.
- Además de las obras que sean necesarios para el adecuado desarrollo de la zona de expansión definidos a lo largo del estudio del plan.

El proceso del Plan Parcial de Expansión Urbana se llevara a cabo teniendo en cuenta la reglamentación de los usos del suelo, las normas urbanísticas, áreas de cesión, índices de edificabilidad, índices de ocupación, las zonas de riesgo y amenaza, y los posibles impactos ambientales a que pueda dar lugar el desarrollo de estas áreas.

4.2 VALORACION INSTITUCIONAL

Las organizaciones siempre han existido alrededor de las decisiones que se toman en el escenario municipal, ya sean de orden publico, privado, o interactuando como organizaciones sociales como en es este caso, es así como estas decisiones han tomando fuerza democrática teniéndose en cuenta este tipo de participaciones. En este proceso tan importante como es el de desarrollar el Plan Parcial de Expansión urbana, es necesario tener en cuenta las instituciones, entidades, y actores que intervendrán en él, ya sean privados, públicos, mixtos, o de carácter social, para definir las posibles competencias de cada uno.

El Pital a pesar de ser un Municipio de poca población muestra un muy importante desarrollo de sus organizaciones sociales, para el caso de la zona de expansión se genera una exclusividad en cuanto a la participación, dándose de la siguiente manera:

4.2.1 ENTIDADES PÚBLICAS

- **La Presidencia de la Republica:** Participando como máxima autoridad ejecutiva del orden nacional, apoyando el desarrollo de los Planes Parciales y aplicación de las normas establecidas en la Ley 388 de 1.997 mediante su plan de desarrollo " hacia un estado Comunitario".

- **La Gobernación del Huila:** Como ejecutivo regional, apoyará los planes de vivienda y la cofinanciación de los proyectos urbanísticos que se desarrollarán con base en lo establecido en los Planes Parciales.
- **La Alcaldía Municipal:** La alcaldía municipal como encargada de administrar los bienes públicos de el Pital en bien de la sociedad, teniendo en cuenta la equidad, el bien del interés general, y la función social y ecológica de la propiedad. Después de haberse adoptado el Plan Parcial, se encargará de llevar a cabo su ejecución, revisando y estudiando los proyectos que se realizarán en el futuro en cualquier subdivisión de la zona expansión de la cabecera municipal, para tomar la decisión más acertada, con base en las normas establecidas en la etapa de formulación.
- **La Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena-CAM:** Quien hará seguimiento al Plan Parcial, se encargara de revisarlo para su aprobación, para lo cual dispondrá de ocho (8) días hábiles, además participará en todo lo referente a los impactos ambientales por la ejecución de proyectos futuros en cualquier sub-zona de expansión.
- **El Instituto Geográfico Agustín Codazzi:** Como entidad que proporciona información sobre todo lo concerniente al territorio físico nacional, Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), cartografía a diferentes escalas, fotografías aéreas, entre otros productos, para complementar técnicamente los futuros proyectos a desarrollarse en toda la zona de expansión.
- **Entidades Financieras Públicas:** Entidades que financien el desarrollo territorial como por ejemplo FINDETER y el Banco Agrario.
- **Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial:** En los casos en que se requiera el tramite de subsidios para vivienda de interés social.

- **Las Empresas Oficiales de Servicios Públicos Domiciliarios:** Las empresas de servicios públicos participan en los proyectos que se vayan a ejecutar en la zona de expansión, ya que estas hace técnicamente posible el suministro de los servicios públicos como el de alcantarillado, acueducto, recolección de basuras y teléfono.

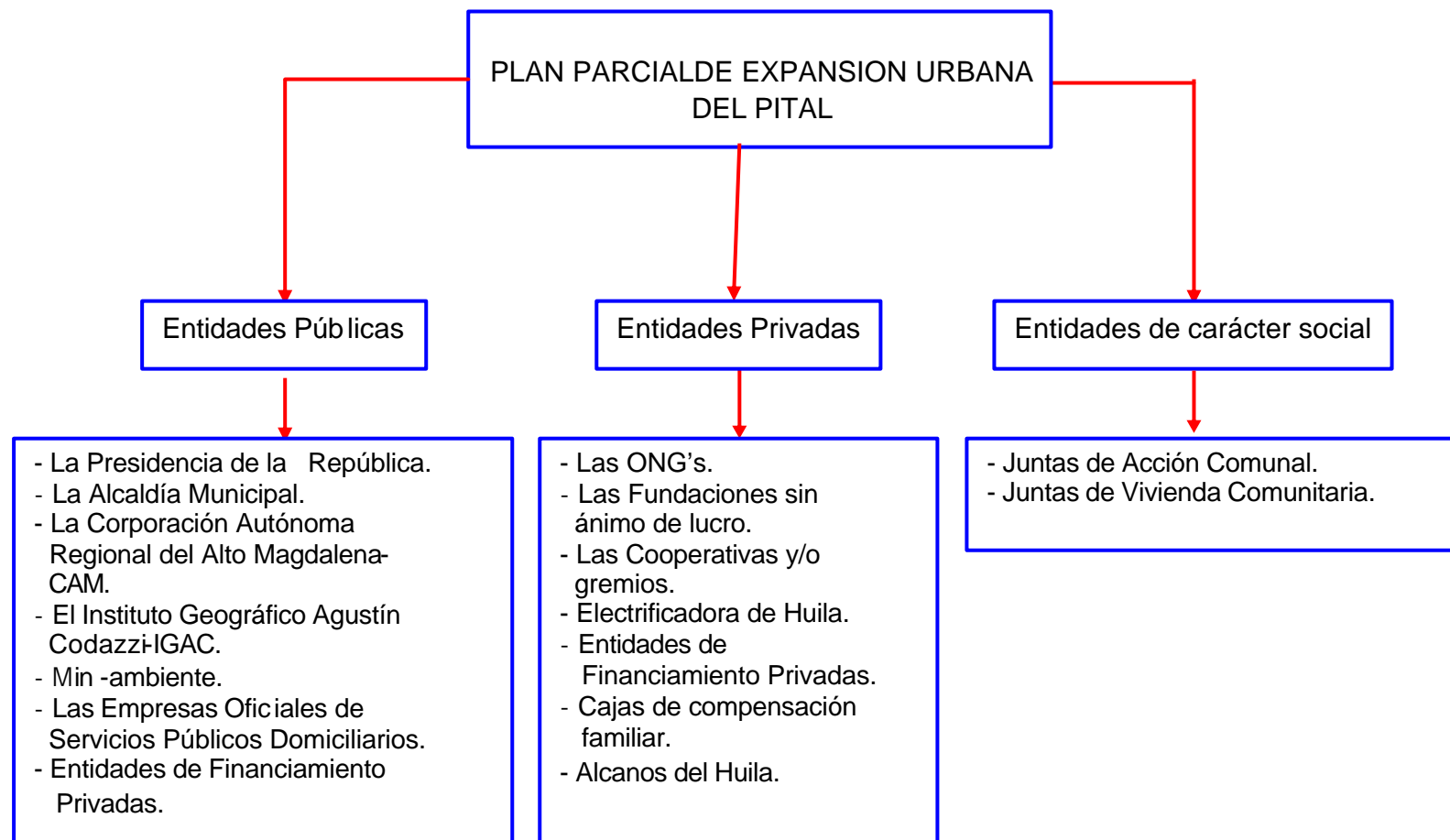
4.2.2 ENTIDADES PRIVADAS

- **Las ONG's:** Cualquiera de las ONG's legalmente constituidas, que tengan mayor o menor injerencia en el desarrollo del municipio, que se dediquen a gestionar o ejecutar proyectos, y que dependiendo de su labor y objetivos puedan contribuir al futuro desarrollo de la zona de expansión.
- **Las Cooperativas y/o gremios:** Que tengan influencia en El Pital y que de alguna manera pueden vincularse con este proceso de desarrollo como es el de la zona de expansión urbana.
- **Electrificadora de Huila:** En un futuro puede contribuir en la ampliación de la cobertura del servicio eléctrico, a medida que se va desarrollando la zona de expansión del municipio.
- **Alcanos del Huila:** Empresa que suministra el servicio de gas natural.
- **Entidades Financieras Privadas:** Entidades que se dediquen a financiar proyectos para el desarrollo territorial.
- **Las Cajas de Compensación Familiar:** Organizaciones encargadas según la nueva legislación, como intermediarias en el proceso de adquisición de vivienda.

4.2.3 ENTIDADES DE CARÁCTER SOCIAL

- **Juntas de Acción Comunal (JAC):** Gracias a que son las organizaciones civiles comunitarias más difundidas y de mayor presencia en el municipio, tanto a nivel urbano como rural por su facilidad de afiliación, pueden en el futuro desarrollo de la zona de expansión, impulsar, promover y ejecutar programas que aporten al desarrollo social comunitario, por los propósitos que las mantienen y por la fuerza de gestión. Vale aclarar que tendrán mayor influencia en esta área (de expansión), las juntas de acción comunal que tengan su jurisdicción dentro de esta zona o que colinden con ella.
- **Juntas de Vivienda Comunitaria:** Las juntas de vivienda comunitaria podrán participar en el proceso de desarrollo de la zona de expansión, de tener como afiliados a cualquiera de los propietarios de predios incluidos en esta zona, ya que la finalidad de esta organización es la de construir por auto-gestión soluciones de vivienda para cada una de las familias afiliadas a los programas, procurando la vinculación de entidades oficiales, mixtas y privadas en la organización, asesoría, planeación y ejecución de estos programas de vivienda. De vincularse al desarrollo futuro del Plan Parcial, los proyectos sugeridos por esta organización, deberán contar con el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

FIGURA 1. ENTIDADES QUE PODRÍAN INTERVENIR EN EL PROCESO DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA



4.3 VALORACION POLITICA

La valoración política permitirá conocer el nivel de aceptación y concertación frente al Plan Parcial por parte de los diferentes actores políticos, como la Administración Municipal, los gremios, las comunidades, y demás actores como por ejemplo los propietarios de los predios incluidos en la zona de expansión.

4.3.1 ACTORES DE LA PLANIFICACIÓN

Los actores de la planificación son el conjunto de participantes en los procesos de planificación política. Se tienen los siguientes tipos de actores:

4.3.1.1 Actores con poder de decisión

Alcaldía municipal del Pital, oficina de planeación municipal, concejo municipal y la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena - CAM.

4.3.1.2 Afectados por la planificación

Propietarios de los predios de la zona de expansión, familias de la cabecera municipal que estén asentadas en zonas de alto riesgo o espacio público (vías, zonas verdes, continuidad vial).

Los propietarios de los predios incluidos en la zona de expansión juegan un papel muy importante en la formulación del plan parcial, ya que son ellos los directamente incluidos en el estudio, y a medida que se avance en la etapa de formulación, se les debe hacer partícipes para concertar el desarrollo de este importante plan.

4.3.1.3 Otras instituciones

Ministerio del medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial, la dirección de desarrollo Territorial, la subdirección de vivienda y entes departamentales.

4.3.1.4 Organizaciones de la ciudadanía

Organizaciones de la ciudadanía de las comunidades directamente afectadas como las Juntas de Acción Comunal y juntas de vivienda comunitaria.

4.3.1.5 Terceros

Otro tipo de actores involucrados como empresas constructoras, cajas de compensación familiar, entidades sin ánimo de lucro, organizaciones no gubernamentales y otros que muestren su interés en participar.

4.3.2 REPRESENTATIVIDAD

Existen dos categorías de representatividad propuesta : La primera con el fin de direccionar las acciones del Plan Parcial; para ello nombrarán uno o dos representantes por cada tipo de actores involucrados en el Plan Parcial y estará encabezada por los actores con poder de decisión. La segunda tendrá la finalidad de dinamizar la gestión de la zona en la etapa de Formulación y estará compuesta por dos delegados de cada una.

4.3.3 NIVEL DE ACEPTACIÓN

El nivel de aceptación del plan parcial está dado por las circunstancias que rigen todo proceso de planificación orientado a formar la idea de un futuro deseado, y que además se encuentra expresado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

En un principio tienden a darse toda clase de expectativas, pero con el planteamiento técnico claro de la formulación se confía encontrar escenarios de aceptación, para ello se adelantará el proceso de sensibilización con los propietarios de los predios afectados por dicho plan, haciendoles saber los objetivos del plan para ir formando conciencia ambiental, de orden, de planeación y de parámetros legales, así mismo mostrar cuales son los beneficios y las formas de proceder, para que en la etapa de ejecución se den los resultados de los objetivos planteados.

La zona de expansión es hacia donde va a tender a desarrollarse la cabecera municipal, según el crecimiento poblacional ya sea vegetativo, o debido a cualquier tipo de inmigración, déficit de vivienda, de equipamientos colectivos, entre otras variables.

Es por esta razón que la administración municipal se ha centrado en el desarrollo de una herramienta complementaria al EOT, en áreas a desarrollar de una manera adecuada y ordenada la zona de expansión de la cabecera municipal, para frenar el desorden urbanístico que se contempla desde hace ya varios años.

4.3.4 EVALUACION DE LAS POLITICAS NACIONALES

Las más recientes disposiciones complementarias de la Ley 3ª de 1991, concretamente en materia de subsidios de vivienda de interés social para municipios que no son capitales de departamento, como los Decretos 2620 de 2000, 2480 y 2488 de 2002, que han reducido la oferta de subsidios de vivienda y han planteado promover la política de esfuerzo municipal poniendo a los municipios en ultimatum, con la finalidad de crear una competencia entre los municipios por los pretendidos y escasos subsidios.

Ante esa realidad a los municipios solo les queda jugar bajo la política de esfuerzo municipal, por tanto proponer el correcto y adecuado desarrollo de las zonas de expansión por medio de las herramientas que desarrollan y complementan los Planes de Ordenamiento Territorial, que implica estar un paso adelante en la carrera por los subsidios de vivienda de orden Nacional.

4.4 VALORACION FINANCIERA

Como en todo proyecto, se requiere establecer las inversiones necesarias como los posibles fuentes de financiamiento que garanticen la posibilidad de realizar el proyecto.

4.4.1 COSTOS DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA

Los costos de la elaboracion de un Plan Parcial de Expansion Urbana varia de acuerdo el area a estudiar y con los recursos humanos y logísticos con que cuenta el municipio, asociados a las condiciones fisicas del terreno y accesibilidad al mismo.

4.4.2 MAGNITUD APROXIMADA DE LA INVERSIÓN PARA EL PLAN PARCIAL Y FINANCIAMIENTO REQUERIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Es claro que según la Ley 388 de 1997 la infraestructura urbanística de la zona de expansión corre por cuenta de los propietarios.

4.4.3 POSIBLES RECURSOS DE COFINANCIACIÓN

La administración municipal de turno se encargará de gestionar recursos con las entidades departamentales y nacionales, igualmente buscar el apoyo de

embajadas y entidades sin ánimo de lucro. Lo anterior por medio de la identificación de otros recursos de financiación tales como subsidios de vivienda, recursos provenientes de programas de cofinanciación y programas de cooperación nacional e internacional

4.4.4 POSIBLES APORTES DE LA COMUNIDAD

Dados los principios de la Ley 388 de 1997, el Plan Parcial de Expansión Urbana puede requerir la participación activa de los propietarios de los predios beneficiados por él, bien sea para promover la gestión del suelo, la adquisición de predios, para financiar los proyectos del Plan Parcial y/o para el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística en caso de ser necesario.

4.4.4.1 Para promover la gestión del suelo

Puede plantearse la integración inmobiliaria o reajuste de tierras, cuando se requiera cambiar la estructura predial existente para alcanzar un mejor aprovechamiento del suelo.

Primará el derecho de preferencia a favor de los Bancos Inmobiliarios o el Municipio para la adquisición de predios de utilidad pública.

El municipio podrá declarar de desarrollo prioritario los predios o Unidades de Actuación Urbanística, cuando se requiera su pronta incorporación al tejido urbano.

4.4.4.2 Para adquisición de predios

Este proceso se rige de acuerdo a la Ley 388 de 1997 y sus normas concordantes. El paso inicial es la declaratoria de utilidad pública por parte del ejecutivo

municipal a los predios que considere de desarrollo prioritario, es decir que son para la ejecución de obras de utilidad pública o de interés social.

Cuando existe voluntad por parte del propietario del predio afectado se llega a una negociación directa con la administración municipal, esto se denomina enajenación voluntaria.

Si un propietario se resiste a participar en el proyecto de utilidad pública o de interés social, o no ha respetado la decisión de declaratoria de utilidad pública el ente municipal procederá a la enajenación forzosa.

La expropiación por vía administrativa es el procedimiento que agiliza la gestión para la elaboración de los proyectos.

En caso de no existir acuerdo entre el propietario y la administración municipal, esta última se escudará en la declaración de utilidad pública conduciendo a la expropiación por vía judicial.

Los recursos para pagar la adquisición de predios pueden provenir del Sistema General de Participaciones, regalías petroleras y sobretasa a la gasolina.

Igualmente la forma de pago puede ser en especie, en títulos valores, en derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación el proyecto a desarrollar o permuta de acuerdo a las propuestas del Plan Parcial.

4.4.4.3 Para financiación de los proyectos del Plan Parcial

Generalmente el incremento del valor de los predios está dado por dos hechos generadores:

El primero de ellos es la construcción de una obra o conjunto de obras que alteren significativamente las condiciones de uso de los predios aledaños a la obra, bien sea un distrito de riego, un parque público, o el mejoramiento de las condiciones de acceso al predio para el caso en el que la obra sea de carácter público, igualmente para el caso de obras de carácter privado bien sea un parque privado o un centro comercial .

El segundo es por acto administrativo, es decir cuando por una decisión político administrativa se cambia o intensifica el uso de uno o varios predios de determinada zona repercutiendo en un beneficio económico. Por ejemplo la incorporación de suelo de expansión urbana al perímetro urbano es algo que cambia de forma contundente el valor del suelo de los predios afectados.

4.5 VALORACION DE RECURSOS TECNICOS Y LOGISTICOS

4.5.1. RECURSOS ECONOMICOS

En los presupuestos de gastos de los años 2002 y 2003, no se encuentran disponibles los recursos para la implementación del E.O.T. Es necesario que se garanticen estos rubros para asegurar una parte de la contribución económica en los proyectos futuros para el desarrollo de la zona de expansión, es decir para la puesta en marcha del Plan y para el desarrollo de otros planes parciales, en este caso ha sido la comunidad la que a fuerza de su necesidad se a hecho cargo del pago del estudios de Plan Parcial.

4.5.1 RECURSOS TECNICOS

Existe disponibilidad de instrumentos técnicos para la elaboración del Plan Parcial como son el diagnostico y la formulación del EOT, el acuerdo por el cual se adoptó

el EOT, la cartografía anexa de cada uno de estos documentos, la cartografía rural y urbana del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Hay además la posibilidad de transporte al área de trabajo, y recursos para adquirir demás elementos necesarios a lo largo del desarrollo del plan.

4.6 SENSIBILIZACION DE PROPIETARIOS Y MORADORES

La actitud de los propietarios y moradores frente al plan parcial se estudiará a medida que se desarrolle la fase de diagnóstico, ya que es de gran importancia para la formulación del mismo y define en gran parte los mecanismos de gestión a implementar. El proceso de sensibilización y acercamiento con los propietarios y moradores de la zona de expansión comenzará con la elaboración de un censo para obtener información directa y con un comunicado por escrito, donde se les hará saber del proyecto, se les invitará a ser participes y se les pedirá la colaboración para llevar a cabo el proyecto de la mejor manera.

Las condiciones socio-económicas de los habitantes de la zona de expansión en general son directamente proporcionales al tamaño del predio sobre el cual tienen propiedad y en forma complementaria al uso económico, en su mayoría fincas para uso agrícola y uso ganadero.

5. INVENTARIO

5.1 DEFINICION DE LAS AMENAZAS PRESENTES EN EL AREA DE EXPANSION URBANA

Según las áreas de riesgo descritas dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la zona de expansión no presenta ningún tipo de riesgo, sin embargo no se deben desconocer los riesgos por sismos que se puedan presentar dado que el municipio se encuentra en una zona de riesgo sísmico alto.

Para lo cual se deben de tomar medidas tendientes a mejorar las condiciones hidráulicas de los cauces de las quebradas y a proteger las cuencas de las mismas.

Como también se deberá de cumplir con la ley 400 de 1998 Código colombiano de Construcciones Sismo Resistentes.

5.2 DEFINICION DE LAS ZONAS DE PROTECCION PRESENTES EN EL AREAS DE EXPANSION URBANA

En el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definieron las áreas de protección ambiental para los ríos y quebradas como la franja de terreno que se encuentran aledaños a estas. Haciendo un análisis de las afectaciones que se presentan actualmente por las rondas de ríos, quebradas en la zona de expansión nos podemos dar cuenta de que existen dos zanjones que atraviesan en sentido norte-sur el área de expansión al cual se le dejara su respectiva franja de

protección, también existe un nacimiento y/o afloramiento de agua, ubicado en la parte noroccidental del área de expansión urbana el cual se conservara y protegerá.

5.3 VERIFICACION DEL PERIMETRO URBANO MUNICIPAL

El perímetro municipal descrito en el Acuerdo por medio del cual se adopto el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio del Pital lo definió como aquellas áreas demarcadas por perímetros de servicios públicos o sanitario; dotadas con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado; posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

5.4 ANALISIS DE LA COBERTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

Basados en los conceptos entregados por la Empresa de Servicios Públicos del Municipio del Pital, que realizo un análisis técnico para la determinar la posibilidad o no de llevar agua potable a la zona de expansión que aun no cuenta con el servicio determino que el municipio esta en capacidad de suministrar el preciado liquido a la zona en mención.

La red de alcantarillado no presenta ningún inconveniente pues el área descrita como zona de expansión y que aun no cuenta con servicios públicos se encuentra ubicada en una de las cotas mas altas del municipio lo cual garantiza la evacuación de las aguas servidas a través de un sistema por gravedad.

El servicio de energía no presenta inconveniente para garantizar el servicio al municipio del Pital.

En general se puede concluir que la zona de expansión cuenta con la viabilidad de los servicios Públicos de Agua Potable, Alcantarillado, Energía, Gas y Teléfono.

5.5 CLASIFICACION DE LOS POSIBLES BENEFICIARIOS DEL AREA

Para este análisis, se tomo en cuenta la preguntas estadísticas, aplicadas a familias integrantes de Asociaciones pro vivienda de interés social que ya han adquirido lotes para el desarrollo de vivienda de Interés social.

Estas reflejan la capacidad económica y/o laboral de las familias para acceder a créditos y/o aportar recursos o mano de obra para la construcción de sus viviendas de Interés Social.

Para la clasificación de los posibles beneficiarios en los programas de vivienda que se desarrollaran en las zonas de expansión, se realizaron los análisis de los listados en otras asociaciones de vivienda.

5.6 SITUACION ACTUAL DE LOS POSIBLES BENEFICIARIOS DEL AREA

Para realizar el análisis se tuvieron en cuenta diferentes variables que determinan la problemática de los beneficiarios del área de expansión, siendo estas variables las que a continuación se analizan:

- 1.- Conformación Familiar
- 2.- Rango de Edad de los Padres
- 3.- Ingresos Familiares

6. DEBILIDADES, OPORTUNIDADES, FORTALEZAS Y AMENAZAS DEL AREA DEL PLAN PARCIAL

VALORACIÓN	SECTOR	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
POLITICA	Administración Municipal	Insuficiencia de instrumentos de planificación.	Los proyectos de ley complementarios a : la ley de Desarrollo Territorial, la ley del Sistema Nacional Ambiental y La ley de Servicios Públicos	Voluntad política de la administración municipal. La organización administrativa. La gestión administrativa.	Incremento de la burocracia. Nuevas políticas de vivienda en detrimento de los subsidios de vivienda para municipios pequeños.
INSTITUCIONAL	Entidades Publicas	Insuficiencia de infraestructura de servicios públicos.	Suficiencia de recurso hídrico.	Cobertura del 100% en redes de acueducto del casco urbano.	Recorte de la inversión pública.
	Entidades Privadas	Insuficiencia de recursos de capital por parte de los órganos privados.	Nuevas políticas nacionales para reactivar la construcción.	Integración de El Pital al municipio del Agrado por cercanía.	Recesión económica.
	Entidades de Carácter Social	Dependencia de la administración municipal para su funcionamiento.	Mayor apoyo institucional a proyectos que son muestra de organización y concertación.	Fortalecimiento del sentido de participación.	Presiones políticas y económicas de agentes externos.
FINANCIERA	Recursos, costos del Plan Parcial, y financiación	Recursos propios cada vez mas limitados.	Apoyo de organismos internacionales y entidades sin ánimo de lucro .	La nacionalización de gastos de funcionamiento municipal para no reducir la inversión.	Mayores recortes de recursos a municipios.

VALORACIÓN	SECTOR	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
URBANÍSTICA	Clasificación del suelo	Falta de una delimitación concreta y materializada de las vías	Posibilidad de cumplir con las metas trazadas en el E.O.T.	Disponibilidad de suelo para construir. Pendiente suave del terreno.	Políticas de vivienda de interés social que reducen la adquisición de subsidios.
	Usos permitidos en el E.O.T.	Posible manipulación política de los usos de suelo.	Crecimiento ordenado y armónico del municipio.	Especificación técnica y clara de usos por medio del plan parcial.	Catástrofes naturales imprevistas.
PROPIETARIOS Y MORADORES	Identificación de los propietarios, Condiciones socio-económicas	Asentamientos en zonas de amenaza alta y en espacio público.	Apoyo de organismos internacionales al ver el éxito del proyecto.	La gran cantidad de propietarios identificados, hace que se lleve a cabo una mejor concertación del plan.	La Recesión económica. Aumento en el desempleo.
RECURSOS TÉCNICOS Y LOGÍSTICOS	Información Estadística	Carencia del expediente municipal.	Implementación del Sistema de Información Municipal.	Modelamiento de información por medio de un modelo econométrico.	Que se siga aplazando el próximo censo poblacional.
	Información Cartográfica	Falta calidad de datos en la cartografía temática del POT. Carencia de cartografía base a escala 1:2000 para llegar al nivel de detalle deseado.	Las nuevas tecnologías de la información geográfica.	Se tiene una muy buena base para comenzar el proyecto, con posibilidad de ir corrigiendo los errores a medida que se adelanta el proyecto.	Mala georreferenciación, proceso de cálculo de coordenadas.

6. PRODUCTOS DE LA VALORACION

Tomando como base lo estudiado en la etapa de valoración es posible tener una idea de lo que se desea para la zona de expansión urbana, ya que se tiene como evidencia el crecimiento urbano de la cabecera municipal en los últimos años asociado a la parte social, política, económica, ambiental y física.

6.1 VIABILIDAD TÉCNICA Y URBANÍSTICA

Se detalla un desarrollo poco planeado, que ha llevado al municipio a un crecimiento urbano desordenado donde:

- No se ha respetado y considerado la continuidad vial.
- En algunos casos no se han tenido en cuenta las áreas de cesión.
- Existen asentamientos sobre rondas de quebradas.
- Se encuentran asentamientos en espacio público.
- Existen predio afectados o ubicados en zonas de riesgo y amenaza.
- Hay una cantidad significativa de lotes urbanos no construidos dejando ver que no se aprovechan al 100% las redes de servicios públicos domiciliarios existentes.

Los anteriores aspectos hacen ver en el municipio la falta de herramientas que le permitan llevar a cabo controles a las actuaciones urbanísticas dentro de un orden, para que el futuro desarrollo urbano de la cabecera municipal sea armónico, ordenado y sostenible, es decir que las futuras generaciones puedan

gozar de una vida digna, gracias a una planeación a tiempo del territorio teniendo en cuenta sus atributos ambientales, físicos, económicos, políticos y socio-culturales.

En este sentido se hace necesario reglamentar adecuadamente la zona de expansión urbana, y el plan parcial además de servir como instrumento técnico y legal de planeación, será la mejor forma de regular adecuadamente los usos permitidos en la zona, las densidades de ocupación, los índices de edificabilidad, áreas de cesión, entre otros, quedando así generada una herramienta integral y eficaz para la toma de futuras decisiones administrativas en torno al desarrollo urbanístico.

Otras de las metas de este Plan Parcial son ponerle freno a una posible expansión urbana desenfrenada e injustificada, buscando el desarrollo de las áreas que están dentro del perímetro urbano aprovechando al máximo las actuales redes de servicios públicos; complementar el equipamiento urbano de la cabecera municipal y garantizar la continuidad vial.

6.2 VIABILIDAD INSTITUCIONAL

En la valoración institucional se mostró el papel de cada una de las entidades públicas, privadas y de carácter social que se verán involucradas en el desarrollo del Plan Parcial.

6.3 VIABILIDAD FINANCIERA

El esfuerzo de la comunidad es una demostración de que esta, con gran entereza puede participar activamente en el desarrollo del pueblo por que es ella quien financia la elaboración del plan parcial.

6.4 CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

La elaboración del Plan Parcial de Expansión Urbana para la cabecera municipal del municipio del Pital (Huila) esta enmarcada por la delimitación establecida según las coordenadas obtenidas a partir del levantamiento geodésico realizado, con un área 8 Hectáreas 6643 m².

Las condiciones financieras mencionadas anteriormente, sumadas a la coordinación entre la subdirección de planeación de la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM y la oficina de Planeación Municipal serán el respaldo del desarrollo y la ejecución de este proyecto.

Para construir el futuro modelo urbanístico de la zona de expansión es necesario proyectarlo desde dos puntos de vista, desde un punto de vista tendencial, es decir, aquel que representa las situaciones posibles de suceder si no se presenta una intervención planificadora u ordenadora del desarrollo de la zona de expansión, o sea, que el desarrollo urbanístico de la cabecera municipal continúe en las condiciones en que viene dándose, o desde el punto de vista deseado, el cual parte de la valoración física, económica, política, ambiental y socio-cultural de la zona de estudio, base para continuar con la etapa de diagnóstico donde se obtendrá información esencial para establecer el estado actual de esta zona y así poder proyectar lo deseado teniendo en cuenta lo existente.